

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

ИП Лазарев Павел Константинович

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

Информационное письмо к отчету № 10/09/2021

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

Уважаемая Ирина Вячеславовна!

В соответствии с Заданием на оценку №13 к Договору № 06-08-18-1 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «22» августа 2018 от «26» августа 2021 г., специалистом Лазаревым Павлом Константиновичем была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, а именно:

- 1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53;
- 2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52;
- 3) Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491;
- 4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236.

Оценка произведена по состоянию на 10 сентября 2021г.

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Группировка и анализ исходной информации представлены в соответствующих разделах

Настоящего отчета. При этом отдельные его части не могут трактоваться изолированно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание существующие допущения и ограничения.

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

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

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

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

№	Объект	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53	9 671 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52	6 379 000
3	Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491	53 882 000
4	Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236	23 051 000
Общая стоимость объектов оценки составляет		92 983 000

С уважением,
Лазарев Павел Константинович

Лазарев П.К.



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 10/09/2021

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

Оценка произведена по состоянию на: 10 сентября 2021г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП Лазарев Павел Константинович

г. Москва 2021 г.

ЧПО 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

1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку.....	3
1.3. Сведения о заказчике	4
1.4. Сведения об исполнителе	4
1.5. Сведения об оценщике.....	4
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	6
1.8. Используемая информация	7
1.9. Используемая терминология	7
1.10. Основные этапы процесса оценки (содержание и объем работ, использованных для проведения оценки) ..	8
1.11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	9
2. Описание объектов оценки.....	11
2.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
2.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость.....	18
2.3. Информация о текущем использовании объектов оценки.	18
2.4. Фототаблица по результатам визуального осмотра.	18
3. Анализ рынка.....	19
3.1. Картина экономики РФ за май-июнь 2021 года.	19
3.2. Картина кредитования за июль 2021 года	20
3.3. Картина инфляции август 2021 года	21
3.4. Картина динамики промышленного производства за август 2021 года.....	23
3.5. Анализ основных параметров прогноза социально-экономического развития	24
3.6. Анализ региона, в котором расположены объекты оценки.....	26
3.7. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.	30
3.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости	37
3.9. Основные выводы относительно рынка объектов оценки в сегментах, необходимых для оценки объекта. .	40
3.10. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости/объектов оценки.....	45
4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	47
5. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки.	49
5.1. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке	49
5.2. Определение рыночной (справедливой) стоимости земельных участков.....	54
5.2.1. Определение рыночной (справедливой) стоимости земельных участков методом сравнения продаж.....	61
5.3. Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки №3 и №4 в рамках сравнительного подхода	79
5.4. Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки №3 и №4 в рамках доходного подхода.	103
6. Согласование результатов оценки и заключение о рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки. .	129
7. Сертификат стоимости	133
8. Список использованной литературы.	134
9. Приложения	136

1.1. Основные факты и выводы

Объекты оценки	1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53; 2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52; 3) Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491; 4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236.		
Собственник	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"		
Дата оценки	10.09.2021 г.		
Дата составления отчета	10.09.2021 г.		
Дата осмотра имущества	05.03.2020 г.		
Основания для проведения оценки	Договор № 06-08-18-1 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «22» августа 2018 г. Задание на оценку № 13 к Договору № 06-08-18-1 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «22» августа 2018 от «26» августа 2021 г.		
Результаты оценки стоимости объектов оценки			
Результаты определения рыночной (справедливой) стоимости при применении разных подходов	1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53: Затратный- не использовался (мотивированный отказ) Сравнительный – 9 670 502 Доходный – не использовался (мотивированный отказ) 2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52: Затратный- не использовался (мотивированный отказ) Сравнительный – 6 378 972 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 -53 851 769 Доходный – 53 805 237 4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236: Затратный- не использовался (мотивированный отказ) Сравнительный -22 480 456 Доходный – 23 572 065		
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки, без учета НДС.	№	Объект	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	1	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53	9 671 000
	2	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52	6 379 000
	3	Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491	53 882 000
	4	Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236	23 051 000
	Общая стоимость объектов оценки составляет		
Ограничения и пределы применения полученного результата	Использование отчета допускается только для указанных в задании на оценку целей. Использование для иных целей может привести к неверному трактованию результатов оценки.		

1.2. Задание на оценку

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

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

Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда.
Балансовая (остаточная) стоимость ¹	1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53 – 10 021 000 рублей; 2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52 – 6 625 000 рублей; 3) Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491 - 51 847 000 рублей; 4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236– 23 494 000 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:	10.09.2021 г.
Срок проведения оценки:	26.08.2021-10.09.2021 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 название	ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал»
ИНН	7718581523
ОГРН	1067746469658
Адрес	172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
Дата регистрации	«07» апреля 2006

1.4. Сведения об исполнителе

Организационно-правовая форма и наименование	ИП Лазарев Павел Константинович
Юридический адрес	г. Санкт-Петербург, Свердловская наб., д. 58, кв. 60
ИНН	860314863505
ОГРН, дата присвоения ОГРН	315784700084686, 27.04.2015г.

1.5. Сведения об оценщике*Исполнитель составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование:*

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

¹ В соответствии с последними данными финансовой отчетности Заказчика по состоянию на дату оценки (<https://www.pragmacapital.ru/fund/rozhdestvensky>)

ЧПО 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

Страхование оценочной деятельности:	АО «АльфаСтрахование» № 7811R/776/00107/20
Дата сдачи квалификационного экзамена по направлению оценка недвижимости	24 августа 2018 года аттестат № 014462-1 03 августа 2021 года аттестат № 027475-1
Дата сдачи квалификационного экзамена по направлению оценка движимого имущества	06 июля 2018 года аттестат № 013801-2
Дата сдачи квалификационного экзамена по направлению оценка бизнеса	04 июня 2018 года аттестат №012816-3
Стаж работы в ОД	С 2014
Местонахождение	город Санкт-Петербург
Привлеченные специалисты	специалисты не привлекались
Контактные данные	lazarevpk@yandex.ru , +7 981 890 50 35
Диплом специалиста	Рег. номер 149/09-590, дата выдачи 02.06.2014 г., ФГБОУВО «РАНХиГС при Президенте Российской Федерации»
Диплом об окончании аспирантуры	Рег. номер УАИД-2017-0017, дата выдачи 31.07.2017 г., ФГБОУВО «РАНХиГС при Президенте Российской Федерации»

1.6. Принятые допущения и ограничения

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

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

ЧПО 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

- судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
13. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.
 14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
 15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
 16. Данная оценка основывается только на тех документах и сведениях, которые заказчик предоставил Исполнителю, а также установленной оценщиком информацией.
 17. Настоящий отчет об оценке, а также сведения указанные в нем актуальны на день проведения оценки с соответствующей информацией, полученной об объекте оценки.
 18. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
 - может быть использована в рамках финансового-хозяйственной деятельности, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной 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 оценки (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 оценки (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 стоимость объекта указана как с учетом НДС, так и без НДС,

ЧПО 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

	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 Некоммерческого партнерства СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»	Стандарты обязательны к применению для членов СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», разработаны на базе Международных стандартов оценки (МСО) Международного комитета по стандартам оценки и Европейской группы ассоциаций оценщиков.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

В соответствии с заданием на оценку, рыночная (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. Используемая 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследования. Для оценки рыночной 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

ЧПО 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

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

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

Применение подходов и методов оценки

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

Согласование результатов оценки и подготовка отчета об установленной стоимости.

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

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

План процесса оценки

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

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

Заказчиком были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету. Основными источниками информации являлись:

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

Оценщиком при сборе аналитической информации:

- **Информация по территориальному расположению объектов недвижимого имущества по данным Росреестра;**

ЧПО 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

- Выписки из ЕРГН на объекты недвижимости.
- Выписка на ЗУ с кадастровым номером 50:10:0010302:66 (расположенный 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", Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, Федеральным стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299, Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом от 15.09.2014 г. № 611.

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

2. Описание объектов оценки

2.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

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

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

Таблица 1. Объекты оценки, краткая характеристика.

№	Объект	имущественные права	Правообладатель	кадастровый номер	кадастровая/балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прага Капитал"	50:10:010302:53	8 931 001,2/10 021 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52	Общая долевая собственность		50:10:010302:52	5 326 499,04/6 625 000
3	Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491	Общая долевая собственность		50:10:0010302:2491	31 237 692,8/51 847 000
4	Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236	Общая долевая собственность		50:10:0010302:1236	5 100 541,92/23 494 000

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	31 237 692,8
Балансовая стоимость, руб.	51 847 000
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 ²
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

² По данным технического паспорта

ЧПО 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

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

ЧПО 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

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:10:0010302:2491
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.04.2015
Этаж:	2
Площадь ОКС ³ :	3166,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	31237892,8
Дата внесения стоимости:	27.11.2020
Дата определения стоимости:	10.05.2020
Адрес (местоположение):	Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а., пом.корпуса №16.
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Часть здания корпус №16
Дата обновления информации:	27.11.2020
Ранее присвоенные номера:	
Инвентарный номер:	7297
Условный номер:	50:10:01:01053:051:0001
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Права	Ограничения
№ 50:50-10/039/2008-308 от 01.09.2008 (Общая долевая собственность)	№ 50:50-10/039/2008-308 от 01.09.2008 (Доверительное управление) № 50:10:0010302:2491-50/010/2017-14 от 26.12.2017 (Аренда (в том числе, субаренда))

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.	23 494 000
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 3У
Общая площадь, кв. м., в т.ч.	1249,9
<i>Основная площадь, кв.м.</i>	893
<i>Вспомогательная площадь, кв.м.</i>	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 объекта оценки №3)
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, побелка
Износ по техпаспорту, %	42%

³ По данным технического паспорта

ЧПО 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

Износ расчетный, %	Определяется ниже в настоящем отчете (при необходимости) со всеми расчетными данными
Информация об устареваниях Объекта оценки	Признаки функционального и экономического устаревания отсутствуют
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное, требуется проведение капитального ремонта (по данным Заказчика, а так же по результатам осмотра) , износ внешнего фундамента
Данные о перепланировке / Наличие осуществленной перепланировки	нет
Отражение перепланировки в Технической документации(если есть)	нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены
Является ли объектом исторического значения/памятником архитектуры	нет
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность № 50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008 Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ООО "Управляющая компания «Прага Капитал»
Существующие ограничения прав	50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008 (Доверительное управление) По информации от представителя УК, а также представленным документам – объекты оценки находятся в аренде на основании договора №01-02-19-1 от «05» февраля 2019 года.
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:10:0010302:1236
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	27.07.2012
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	1249,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6100541,92
Дата внесения стоимости:	15.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2-а, пом. 1
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	15.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	311:096-7297/К4/1
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право:	Ограничения:
№ 50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008 (Доверительное управление)

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

Показатель	Описание/характеристики показателя
Кадастровый номер	50:10:010302:53
Кадастровая стоимость, руб	8 931 001,2
Балансовая стоимость, руб.	10 021 000
Местоположение/адрес	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а
Кадастровый квартал	50:10:0010302
Общая площадь, кв. м	2024 кв. м

ЧПО 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

Категория Земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
Текущее использование	По назначению
Коммуникации	Установленные в объектах оценки №3 и №4 (ОКС, расположенных на данном ЗУ)
Наличие улучшений	50:10:0010302:2491
Информация об износе Объекта оценки	Не подлежит износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	Не подвержен устареваниям
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

rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/21/pVD/bsiWEP2WHjgi7MA4eYCoMUIK20L/VhOsBKbDJOI7-ynbLhXKo5c9

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:10:0010302:53
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	13.12.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	2024
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	8931001,2
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	15.01.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а
Дата обновления информации:	15.01.2019
Форма собственности:	
= Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-10/039/2008-311 от 01.09.2008 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-10/939/2008-311 от 01.09.2008 (Доверительное управление)

ЧПО 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

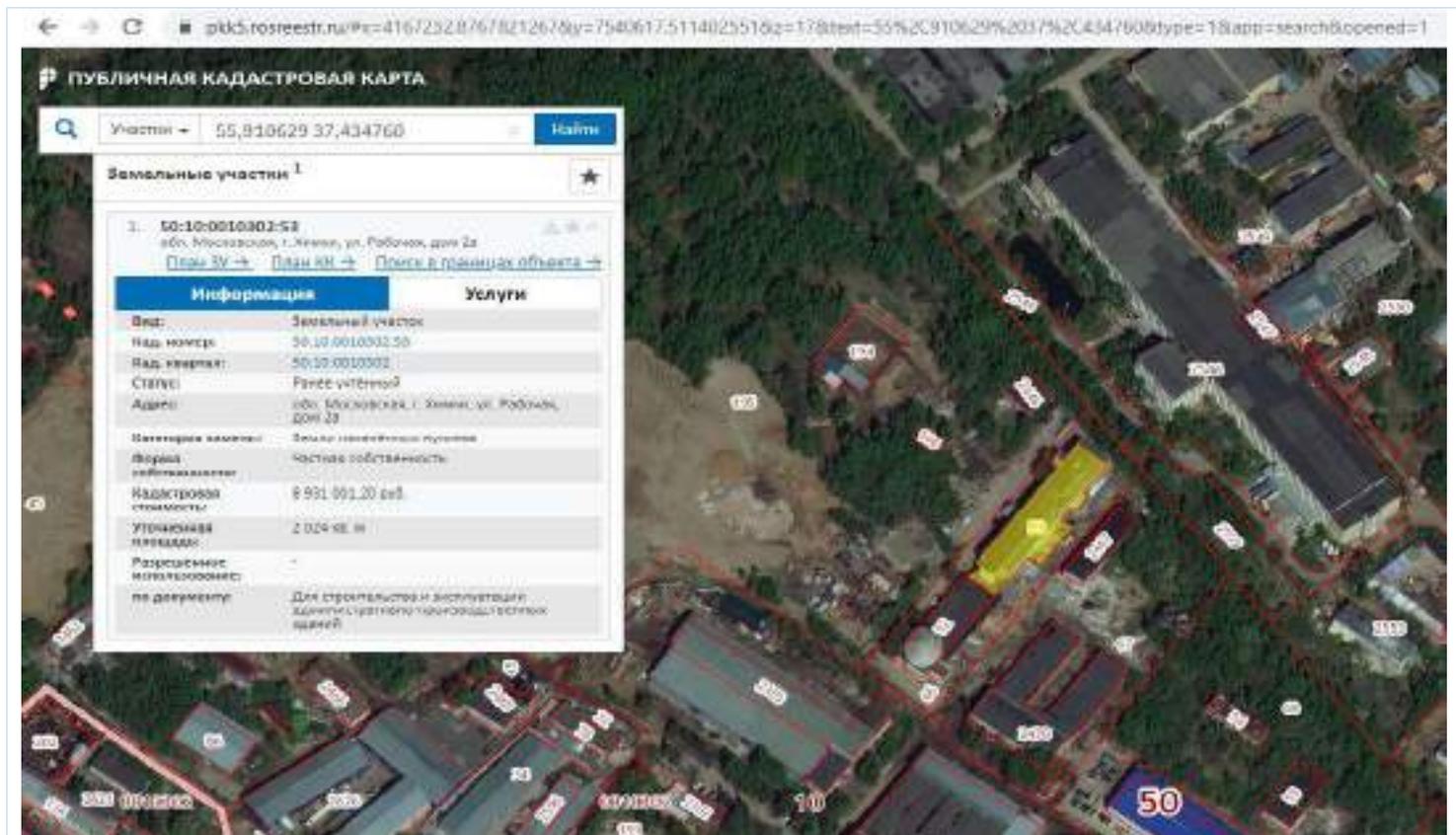


Таблица 5. Общая характеристика объекта оценки №2. Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52

Показатель	Описание/характеристики показателя
Кадастровый номер	50:10:010302:52
Кадастровая стоимость, руб	5 326 499,04
Балансовая стоимость, руб.	6 625 000
Местоположение/адрес	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а
Кадастровый квартал	50:10:0010302
Общая площадь, кв. м	1203 кв. м
Категория Земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
Текущее использование	По назначению
Коммуникации	Установленные в объектах оценки №3 и №4 (ОКС, расположенных на данном ЗУ)
Наличие улучшений	50:10:0010302:1236
Информация об износе Объекта оценки	Не подлежит износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	Не подвержен устареваниям
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Расположено под ОКС
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008 Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ООО "Управляющая компания «Прагма Капитал»
Существующие ограничения прав	Доверительное управление № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

ЧПО 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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

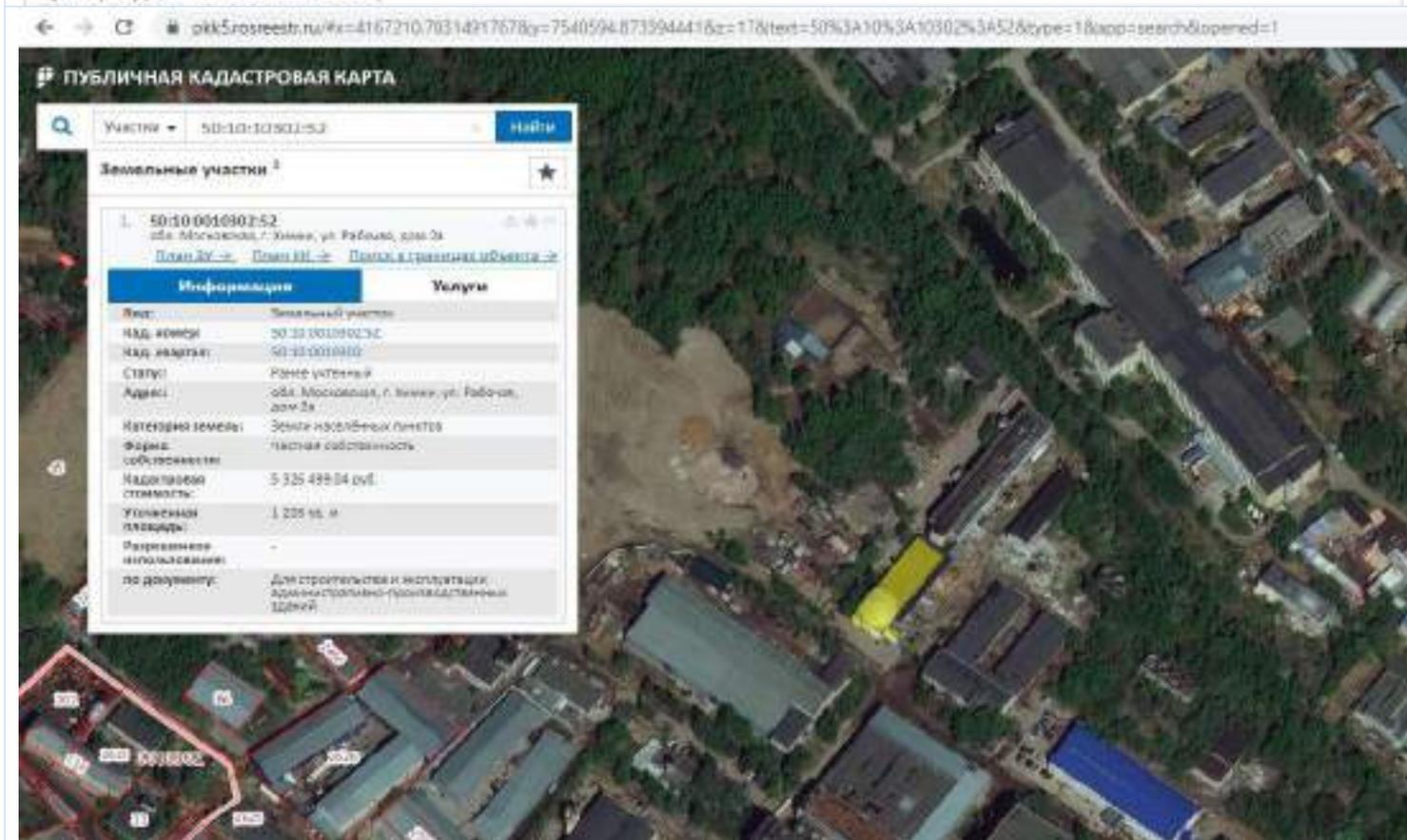
Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

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

Права и ограничения

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

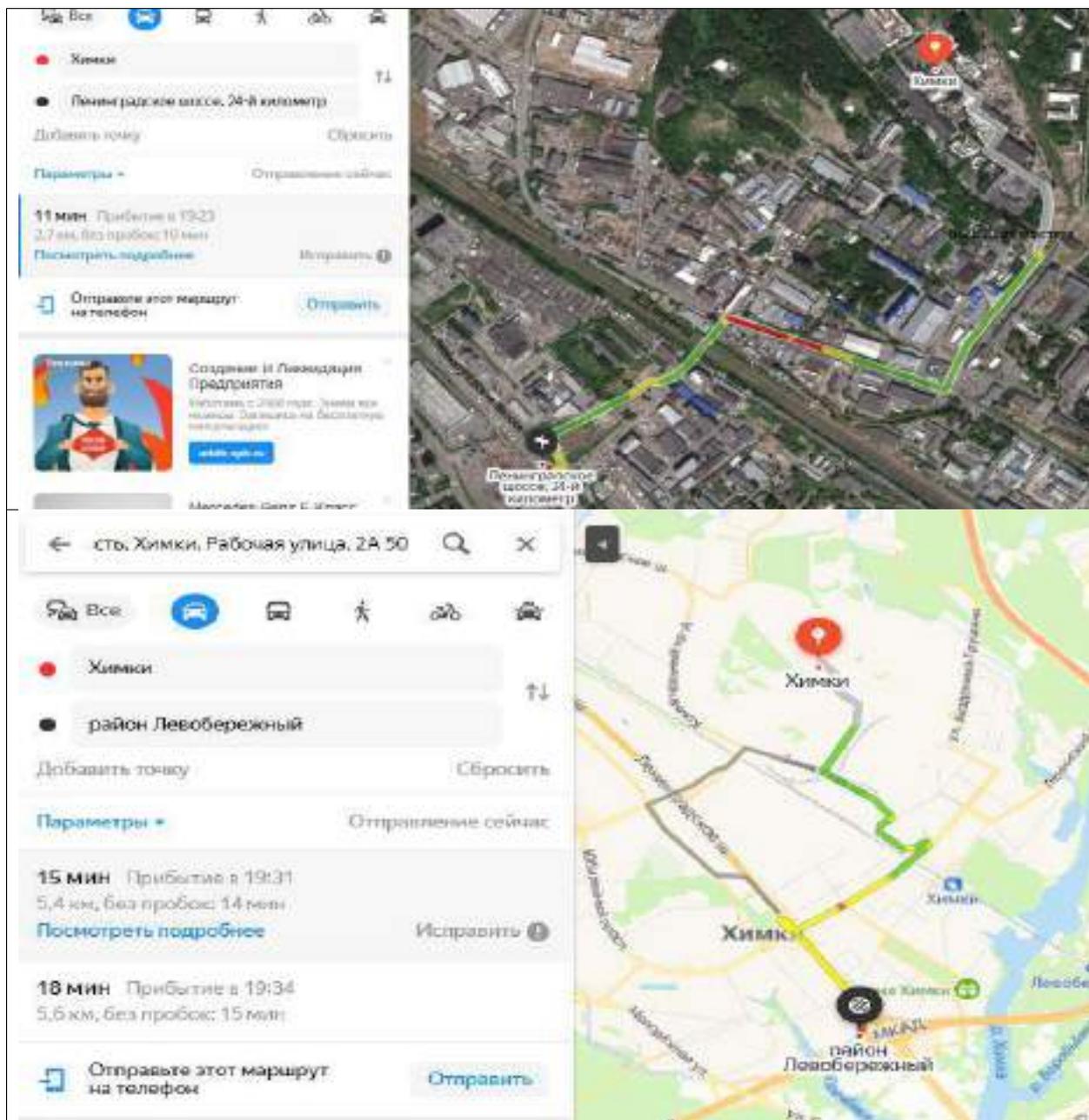


ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Таблица 6. Удаленность от основных транспортных магистралей, расположение в пределах кластера



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 7. Обобщенная фототаблица по результатам проведенного осмотра

Настоящая таблица представлена в приложении к настоящему отчету

3. Анализ рынка

3.1. Картина экономики РФ за май-июнь 2021 года.⁴

1) В июне ВВП, по оценке, достиг допандемийного уровня (+0,1% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июню 2020 г. составил 8,5% г/г (к июню 2019 г.: +1,9%), по итогам 2 кв. 2021 г. – 10,1% г/г (+1,5% ко 2 кв. 2019 года).

2. Выпуск ключевых несырьевых отраслей (обрабатывающая промышленность, сельское хозяйство, строительство) уверенно превышает допандемийные уровни (в июне – в среднем на 5%, месяцем ранее – на 4%). Добыча полезных ископаемых сохраняется более чем на 2% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+, однако показатели выпуска постепенно восстанавливаются.

3. На потребительском рынке в июне восстановление несколько замедлилось. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг, по оценке, был на 0,5% SA ниже допандемийного уровня (май: -0,2% SA). Оборот розничной торговли, по оценке, опустился чуть ниже допандемийного уровня впервые с начала года. В секторе услуг восстановление продолжается, при этом показатели пока не достигли допандемийных уровней как по объему платных услуг населению (-0,6% к 4 кв. 2019 г.), так и по обороту общественного питания (-6,8% к 4 кв. 2019 г.).

4. Вместе с тем фактором поддержки потребительского спроса по-прежнему выступает уверенное восстановление рынка труда. Десятый месяц подряд продолжается снижение уровня безработицы (по методологии МОТ) – до 4,8% от рабочей силы в июне (-0,1 п.п. к маю, -1,6 п.п. к пику августа прошлого года). Растут реальные заработные платы (за январь–май 2021 г. – 3,0% г/г, к 5 месяцам 2019 г. – 6,5%).

5. Реальные денежные доходы населения по итогам 2 кв. 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2%, -0,7% кварталом ранее). При этом среднедушевые денежные доходы продемонстрировали небольшой прирост относительно 2 кв. 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в 1 кв. 2021 г. к 1 кв. 2019 года).

6. Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывают на сохранение позитивных тенденций. По итогам 5 месяцев текущего года инвестиционный импорт вырос на 19,6% относительно показателей аналогичного периода 2019 года. Производство стройматериалов в июне превысило уровень июня 2019 г. на 7,4% (во 2 кв. 2021 г.: +6,4% относительно 2 кв. 2019). Объем работ в строительстве в июне вырос на 13,3% относительно уровня июня 2019 г. (по итогам 2 кв. 2021 г. – 6,4% относительно 2 кв. 2019 года).

7. В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 5 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,1% г/г в сопоставимых ценах за январь–май). Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций до максимальных значений с 2011 г. (19,9 млрд долл. США во 2 кв. 2021 г. по сравнению с 1,6 млрд долл. США во 2 кв. 2020 г. и 10,0 млрд долл. США во 2 кв. 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Продолжается уверенный рост корпоративного (9,7% г/г в июне с исключением валютной переоценки) и ипотечного кредитования (27,1% г/г в мае с исключением валютной переоценки). Растет и потребительское кредитование (14,1% г/г в мае). Ставки по кредитам во всех сегментах рынка в январе–мае в целом оставались стабильными с небольшим увеличением в мае. При этом предпосылки для их роста в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала года, в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля 2021 года).

⁴ economy.gov.ru. О текущей ситуации в российской экономике. *Последние актуальные данные на дату составления отчета.*

ЧПО 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

9. Несмотря на постепенную нормализацию бюджетной политики, расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 8,5% г/г, или +1,6 трлн рублей в 1 полугодии 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июнь они увеличились на 20,7% (или на 3,7 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 17,0% (+2,6 трлн рублей).

Таблица 8. Показатели деловой активности

Показатели деловой активности												
в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	июн21	мар. 21	фев. 21	янк. 21	2020	Июл20	Июн20	Июл20	Июл20	2019
Экономическая активность												
ВВП	10,9*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,9*	-0,0	-1,8	-3,8	-7,9	1,4	2,0
Сельское хозяйство	8,1	-6,1	0,4	8,1	9,8	0,7	1,8	-3,0	3,3	3,1	3,9	4,3
Строительство	7,7	8,9	0,3	8,4	9,0	0,1	0,1	9,8	1,1	-5,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	38,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-18,1	4,8	1,9
Платные услуги населению	52,8	54,0	-5,8	1,7	-7,0	-10,5	-14,3	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,6
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,8	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-8,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,4	-0,8	-2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,8	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,8	-8,3	-4,8	-9,0	-7,4	-8,0	-3,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	0,8	12,3	10,5	0,5	-8,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-0,3	-7,0	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,8	-1,8	2,1	2,7	1,3	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	20,0	99,0	3,0	3,9	14,3	-10,0	-10,3	-0,1	-24,2	-31,4	-0,2	3,8
Обрабатывающие производства	11,4	14,0	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,0	2,3	-0,1	-5,2	0,6	0,6
пищевая промышленность	4,8	5,1	1,8	2,9	-0,2	0,2	3,2	3,4	2,7	2,7	7,8	3,7
текстильная промышленность	10,1	43,2	0,1	10,8	8,2	5,4	1,1	5,3	3,0	-7,1	-3,3	2,1
древесная промышленность	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,8
производство кокша и нефтепродуктов	10,3	4,8	-7,3	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	6,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,0	12,0	8,6	9,0	21,9	8,8	13,8	8,6	4,9	8,3	6,0
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-6,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,0	-3,8	-3,0	-8,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,0	-9,0	4,0	4,2
машиностроение	21,2	62,8	15,6	34,8	2,9	7,2	-4,5	8,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,0	12,9	25,3	9,0	-1,0	2,0	8,1	4,3	-12,8	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	6,0	0,6	11,8	9,0	8,7	-2,4	-0,8	-2,5	-3,9	-4,9	-0,9
Воспроизводство оборудования, установка оборудования	23,8	30,0	13,0	14,7	10,8	10,4	-0,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,4	1,8	1,8	3,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	8,3	4,8
в % к предыдущему периоду (СА)*	-	6,1	-0,3	0,4	1,8	-4,7	-	-2,6	3,7	-3,8	1,4	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	8,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (СА)*	-	8,0	1,0	0,7	5,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,8	-0,8	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	73,3	73,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (СА)*	73,0	73,4	75,6	75,3	75,0	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,8	-1,3	-2,5	-3,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9	71,9
млн. чел. (СА)*	71,7	71,3	71,4	71,4	71,3	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,0	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	14,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	2,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,8	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (СА)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости												
в % к исполнению в возрасте 15 лет и старше (СА)*	59,3	59,1	58,0	59,0	58,0	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	8,7	8,8	8,8	6,1	8,3	8,0	4,8	4,8
СА*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,8	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

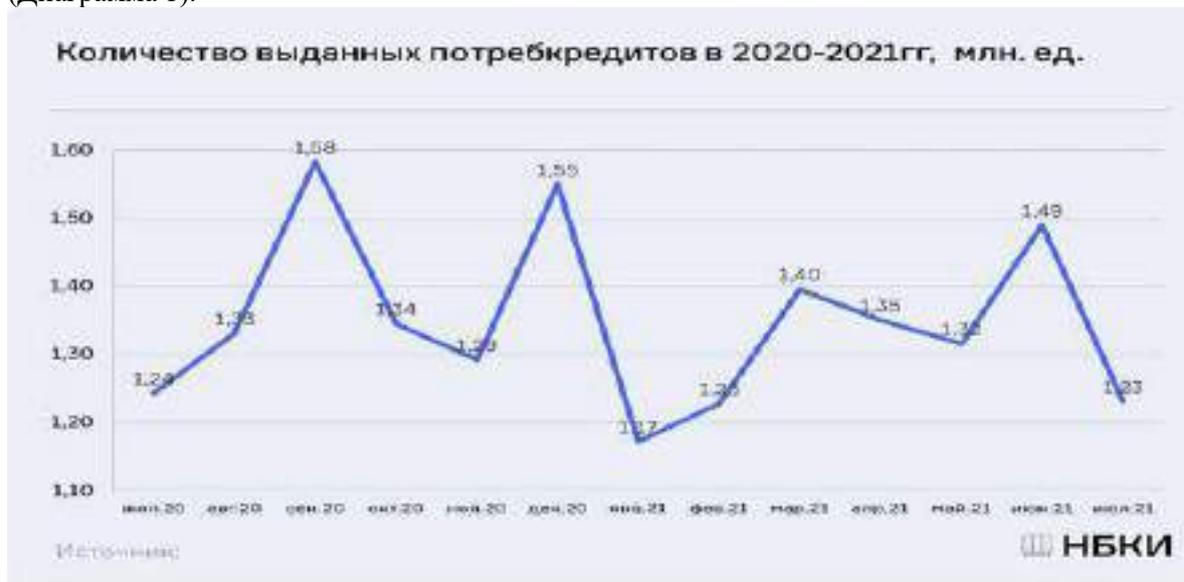
*Одние Мэкономразвития России.
Источник: Росстат, расчеты Мэкономразвития России

3.2. Картина кредитования за июль 2021 года.⁵

По данным 4 000 кредиторов, передающих сведения в Национальное бюро кредитных историй (НБКИ), в июле 2021 года было выдано 1,23 млн потребительских кредитов (кредитов на покупку потребительских товаров). Это на 1,0% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года

⁵ По данным НБКИ <https://www.nbki.ru/company/news/?id=505030>

(в июле 2020 г. – 1,24 млн ед.) и на 17,4% меньше показателей предыдущего месяца (1,49 млн. ед.) (Диаграмма 1).



Средний персональный кредитный рейтинг (ПКР) заемщика по потребкредитам в июле 2021 года составил 629 баллов, снизившись за месяц на 1 балл (минимальное значение – 300 баллов, максимальное – 850 баллов) (Таблица 1). При этом обращает на себя внимание рост требований кредиторов к ПКР при запросе крупных сумм кредитов.

«Ситуация в сегменте потребкредитования в этом году, в целом, остается стабильной. Количество выданных кредитов колеблется в пределах 1,2-1,5 млн штук в месяц, и определяющим фактором темпов выдачи в июле остается риск-профиль заемщиков, их Персональный кредитный рейтинг (ПКР). При этом ПКР заемщика влияет не только на факт одобрения кредитной заявки, но и на условия предоставляемого кредита»- Директор по маркетингу НБКИ Алексей Волков.

Наибольшее количество потребкредитов в регионах РФ в июле 2021 года было выдано в Москве (63,8 тыс. ед.), Московской области (55,8 тыс. ед.), Краснодарском крае (48,2 тыс. ед.), республиках Башкортостан (43,1 тыс. ед.) и Татарстан (42,6 тыс. ед.), а также Свердловской области (41,8 тыс. ед.).

При этом динамика выдачи потребительских кредитов в регионах РФ носила разнонаправленный характер. Среди 30 регионов-лидеров по количеству выданных кредитов наиболее глубокой падение в июле 2021 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года продемонстрировали Кемеровская (-9,5%), Оренбургская (-8,0%), Иркутская (-7,6%) и Саратовская (-6,9%) области. В свою очередь в ряде регионов был отмечен рост выдачи. Лидерами стали Республика Татарстан (+9,6%), Санкт-Петербург (+9,2%), Свердловская область (+6,2%) и Республика Башкортостан (+5,2%). В Москве количество выданных потребкредитов за год выросло на 0,5%

3.3. Картина инфляции август 2021 года.⁶

За неделю с 17 по 23 августа на потребительском рынке инфляция составила 0,1%. Основной вклад в инфляцию внесла динамика цен на непродовольственные товары (+0,2% после +0,1% неделей ранее) и продукты питания за исключением плодоовощной продукции (+0,3%, рост на +0,1% в течение двух предшествующих недель). При этом темпы роста цен на бензин замедлились, но остаются повышенными (+0,3% после +0,4% неделей ранее). Сдерживающее влияние продолжает оказывать сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию.

Потребительская инфляция с 17 по 23 августа

1. На потребительском рынке, по еженедельным данным Росстата, за неделю с 17 по 23 августа инфляция составила 0,1% (дефляция на -0,01% неделей ранее), с начала месяца цены выросли на 0,07% (в 2020 г.: с 18 по 24 августа снижение на -0,04%). В годовом выражении инфляция составила 6,68% г/г по состоянию на 23 августа.

⁶ <https://www.economy.gov.ru/material/file/9cf3e0ecacbf63a145daa333d79de0fe/25082021.pdf>

2. В продовольственном сегменте инфляция составила 0,06% (снижение на -0,2% недель ранее) за счет роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции (+0,3% после 0,1% недель ранее). На плодоовощную продукцию сезонное снижение цен продолжается (-1,7% н/н после снижения на -2,0% н/н недель ранее).

3. Непродовольственная инфляция за неделю с 17 по 23 августа ускорилась до +0,2% после роста на +0,1% недель ранее. Давление на ценовую динамику продолжает оказывать удорожание товаров с высокой импортной составляющей (легковые автомобили и электро- и бытовые), вместе с тем на строительные материалы цены не изменились. На бензин темпы роста цен замедлились (+0,3% после 0,4% недель ранее).

4. В сфере туристических и регулируемых услуг зафиксирована околонулевая инфляция (+0,03%, +0,1% недель ранее). Замедлились темпы роста цен на услуги зарубежного и отечественного туризма (+0,4%, после +1,7%, +0,1% после +0,6%, соответственно). Мировые рынки

5. На мировых рынках продовольствия в августе выросли цены на пшеницу, сахар, подсолнечное масло и мясную продукцию (на 1,5–21,3%) на фоне повышенного спроса импортеров и негативных прогнозов производства в основных странах – экспортерах. Пшеница в США подорожала с начала месяца на 2,3%, во Франции – на 21,3%, в порту Новороссийска – на 19,0% (в июле – подешевела на 0,3; 2,2 и 2,5%). Цены на сахар-сырец и белый сахар выросли на 9,3 и 7,5%, а экспортная цена российского подсолнечного масла – на 5,2% (после снижения на 2,7% месяцем ранее).

В то же время стоимость семян подсолнечника в портах Черного моря в августе снизились на 10,1% (после стабилизации в июле) благодаря ожиданиям хорошего урожая этой культуры в России. Схожую динамику продемонстрировали цены сои и соевого масла, которые понизились (на 8,5% и 10,0%) на фоне улучшения погодных условий для выращивания сои в США.

6. На рынках удобрений в августе цены резко скорректировались вниз после бума в июле. Азотные и смешанные удобрения подешевели на 4,2% и 2,6% (в прошлом месяце – выросли на 14,6% и 5,5%). Цена калийных удобрений стабилизировались (после повышения в июле на 21,6%). Снижение цен было обусловлено сезонным сокращением спроса со стороны крупных импортеров и низкой активностью трейдеров в ожидании нового закупочного тендера в Индии.

7. На мировом рынке черных металлов продолжились понижательные тренды прошлого месяца вследствие расширения предложения металлопродукции, наряду с ослаблением спроса со стороны Китая. Импортные цены на металлолом в Турции и экспортные цены в России понизились на 4,1 и 13,8% (в июле – на 3,0 и 7,0%). Фьючерсы на арматуру в Лондоне подешевели на 4,2% (месяцем ранее – подорожали на 0,3%). Стоимость экспорта российского горячекатаного и холоднокатаного проката снизилась на 1,1% и 3,2% (в июле – на 10,1 и 8,8%).

Ценовые ожидания предприятий⁷

По данным мониторинга, проведенного Банком России в августе 2021 г., ценовые ожидания предприятий на три месяца практически не изменились, оставаясь существенно выше локальных максимумов 2019–2020 годов. Средний ожидаемый темп прироста цен в ближайшие три месяца составил 3,8% в годовом выражении (в августе 2020 г. – 1,9%). Основными сдерживающими факторами ценовых ожиданий стали замедление роста издержек и спроса.

Вместе с тем ожидания бизнеса относительно спроса и объемов производства в ближайшие три месяца остаются оптимистичными. Также в качестве основных причин планируемого роста отпускных цен предприятия указывали удорожание моторного топлива.

Ценовые ожидания в строительстве вновь повысились из-за увеличения издержек. Оценки текущего спроса в отрасли ухудшились, что привело к более сдержанному переносу растущих издержек в цены. При этом респонденты по-прежнему оптимистичны в своих ожиданиях относительно динамики спроса в ближайшие три месяца.

По сравнению с предыдущим периодом выросли ценовые ожидания предприятий транспортировки и хранения, а также сферы услуг. В этих отраслях, как и месяцем ранее, отмечалось ухудшение оценок спроса и объема оказанных услуг, что отчасти может быть связано с противоэпидемическими ограничениями. Однако по мере снятия ограничений оптимизм компаний относительно расширения спроса и объемов услуг в ближайшие три месяца вырос, что

⁷ https://cbr.ru/Collection/Collection/File/35570/Infl_exp_21-08.pdf

способствовало и росту ценовых ожиданий. Ценовые ожидания в торговле снижаются второй месяц подряд. При этом впервые с начала текущего года они снизились в торговле автотранспортными средствами из-за замедления темпов роста спроса. Также более слабой динамикой спроса по сравнению с прошлым месяцем обусловлено снижение ценовых ожиданий в розничной торговле.

Вместе с тем позитивные ожидания в отношении спроса и товарооборота в ближайшие три месяца способствовали сохранению ценовых ожиданий во всех сегментах торговли на уровнях, близких к максимальным значениям. Средний темп прироста цен в ближайшие три месяца, ожидаемый предприятиями розничной торговли, в августе составил 6,0% (в годовом выражении; в августе 2020 г. – 4,1%).

По данным опросов IHS Markit PMI, в июле 2021 г. значения всех ценовых индексов снизились, указывая на замедление темпов роста цен. Индексы отпускных цен оставались на высоких уровнях, хотя и снизились до минимальных значений за последние полгода. Наиболее существенное снижение индексов цен произошло в обрабатывающей промышленности на фоне снижения объемов новых заказов. В сфере услуг индексы закупочных и отпускных цен снизились незначительно. Рост цен предприятия связывали с ростом цен на доставку и топливо

Прогноз инфляции профессиональных аналитиков

В июле-августе 2021 г. прогнозы инфляции профессиональных аналитиков (Данные опросов Интерфакс, Bloomberg, Thomson Reuters и Банка России.) на 2021 г. продолжили увеличиваться и находились в интервале 5,6–6,0% (табл. 1, рис. 8). Их прогнозы на 2022 и 2023 гг. почти не изменились и оставались вблизи 4%, отражая сохраняющуюся закоренность среднесрочных ожиданий на цели Банка России.

3.4. Картина динамики промышленного производства за август 2021 года.⁸

Промышленное производство в июле 2021 г. выросло на 6,8% к июню 2020 г. (после 10,2 % в июле 2021 года) и на 0,7% – к июню 2019 года. По оценке Минэкономразвития России, выпуск промышленной продукции превысил допандемический уровень на 0,2%² (с исключением сезонного фактора).

В обрабатывающей промышленности допандемический уровень, по оценке, в июле текущего года превышен на 3,5%. Рост к июлю 2019 г. составил 3,6% (к июлю 2020 г. – 3,4%). Основной вклад в темпы выпуска обрабатывающей промышленности внесли отрасли пищевой промышленности, уровень июля 2021 г. в которых на 7,7% выше уровня июля 2019 г. (5,9% к июлю 2020 г.), а также химического комплекса – на 13,8% к уровню июля 2019 г. (5,0% к июлю 2020 г.), деревообрабатывающей промышленности – на 9,4% к июлю 2019 г. (9,7% г/г), производство прочей неметаллической минеральной продукции – 4,3% к июлю 2019 г. (7,1% г/г). В машиностроительной отрасли рост производства к уровню июля 2019 г. составил 5,3%, при этом относительно июля 2020 г. отмечается снижение объемов выпуска на -1,8%. В нефтепереработке по итогам июля темпы производства снизились относительно уровня июля 2019 г. на -6,0%, при этом относительно июля 2020 г. сохраняется положительная динамика (рост на 4,1%).

Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году. В июле относительно уровня июля 2019 г. выпуск был ниже на -3,9%, допандемического уровня – на -3,2%. Основным фактором, сдерживающим выпуск, остаются ограничения в нефтяной отрасли в рамках соглашения ОПЕК+, направленные на стабилизацию ценовой ситуации на мировом рынке. При этом положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно июля 2019 г. вносят добыча угля (2,3%), металлических руд (3,0%), а также предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (10,6%).

⁸ ecomoty.gov.ru. О динамике промышленного производства. Август 2021 года. *Последние актуальные данные на дату составления отчета.*

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Таблица 9. Показатели промышленного производства (Ростат, Минэкономразвития)

в % к соответ. периоду предыдущего года	июл.21	июл.21 / июл.19	июл.21	авг.21	сент.21	окт.21	ноя.21	дек.21	январ.22	2020	
химический комплекс	5,0	13,8	10,9*	8,9	10,7	10,1	12,6	7,8	7,5	10,8	9,0
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,0	11,3	9,5*	9,0	9,1	7,8	8,9	4,5	3,8	6,9	7,1
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	18,2	32,4	3,3*	9,9	3,5	-0,4	42,7	21,2	30,2	82,8	21,9
резинные и пластмассовые изделия	3,9	8,9	22,5*	5,4	22,9	27,6	10,3	9,7	4,9	11,3	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	7,1	4,3	17,4*	9,5	14,8	19,1	0,3	1,5	-8,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	-2,0	-9,1	8,8*	4,8	12,4	11,0	-3,8	-3,1	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.											
металлургия	1,1	0,8	1,8*	2,0	3,2	2,2	-2,9	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
золотые металлические изделия	4,6	-3,9	30,3*	13,6	40,9	38,0	-6,5	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	-1,8	5,3	30,9*	12,2	23,0	68,0	19,8	28,5	9,3	3,8	2,4
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	-19,9	8,5	27,7*	17,0	5,8	49,6	11,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электроборудование	3,6	-9,2	19,3*	-1,4	12,3	38,0	8,1	15,8	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	15,5	21,9	22,8*	7,8	16,9	27,0	7,9	9,7	5,9	-8,8	16,9
автомобильный, тракторы и колесные	9,7	7,7	75,2*	30,7	70,9	166,3	10,8	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	-19,6	-6,5	19,0*	5,7	17,8	41,8	24,8	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-5,7	7,7	24,9*	2,8	17,8	31,3	12,3	16,3	9,8	-8,3	16,9
в т.ч.											
текстиль	8,0	22,9	59,1*	22,3	54,7	79,0	24,0	30,0	15,5	15,4	6,8
прочие текстильные изделия	-8,9	1,8	19,3*	-9,6	10,0	98,0	17,1	16,3	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-8,2	-5,3	17,9*	0,5	16,6	16,3	8,9	11,8	-4,6	-15,5	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,5	4,1	7,9	8,1	8,1	8,3	8,2	9,3	8,9	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	16,7	11,3	30,1	33,5	28,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Ростат, расчеты Минэкономразвития России
* Уточненные данные по отраслям промышленности Росстатом после 1 сентября

Показатели промышленного производства

в % к соответ. периоду предыдущего года	июл.21	июл.21 / июл.19	июл.21	авг.21	сент.21	окт.21	ноя.21	дек.21	январ.22	2020	
Промышленное производство	8,8	0,7	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,9	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	11,6	-3,9	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,8
добыча угля	4,8	2,3	7,0*	3,2	10,7	7,9	9,8	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,0	-6,2	5,5*	13,0	11,5	-5,9	-8,3	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	-0,1	3,0	-0,9*	-1,4	-0,2	-2,4	-0,3	2,9	-1,3	-2,1	2,8
добыча прочих полезных ископаемых	32,5	-14,8	58,5*	54,9	28,0	95,4	3,0	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	16,7	10,6	20,1*	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-8,9	3,6
Обработка производства	3,4	3,0	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,8	-1,9	-0,3	1,4
в т.ч.											
пищевая промышленность	5,9	7,7	3,9*	2,2	3,9	3,9	1,0	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.											
пищевые продукты	5,7	4,3	3,9*	2,3	4,5	3,5	-0,6	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	-10,1	26,4	4,1*	3,9	2,9	1,3	8,8	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	-3,9	15,2	2,1*	-8,1	-4,0	22,0	7,0	14,8	-1,8	8,9	2,4
текстильная промышленность	-3,4	2,8	20,0*	6,0	12,1	40,4	9,1	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.											
текстильные изделия	2,4	11,6	20,9*	8,0	21,2	20,9	16,2	10,5	14,9	10,7	9,7
одежда	-11,6	-1,8	14,0*	3,8	1,9	43,3	9,0	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	8,6	-3,9	35,2*	12,0	23,4	70,0	-4,3	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	0,7	9,4	16,4*	10,9	20,1	16,2	3,8	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	6,2	3,5	20,7*	8,6	20,4	20,9	6,2	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	9,5	13,4	14,7*	19,6	20,2	12,4	4,6	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность картографическая и картографические материалы	-19,8	11,2	10,7*	15,4	18,9	-0,3	-3,1	-1,3	2,5	-18,2	-3,9
производство ювелирных изделий	4,1	-8,0	7,9*	9,8	9,8	4,8	-7,2	-3,7	-9,5	-8,1	-8,0

3.5. Анализ основных параметров прогноза социально-экономического развития⁹

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов.

Мировая экономика

⁹ https://www.economy.gov.ru/material/file/eb793522a934fad1e8c34b61fa0bba70/scenarnye_usloviya_2022.pdf

Ситуация в мировой экономике в течение 2020 г. складывалась лучше, чем ожидалось международными организациями и экспертным сообществом. Снижение мирового ВВП составило -3,3% по итогам прошлого года и оказалось выше оценок Международного валютного фонда (октябрь: -4,4%). ВВП США в 2020 г. снизился на -3,5% (прогноз МВФ от октября: -4,3%), Японии – на -4,8% (-5,3%), еврозоны – на -6,6% (-8,3%). Китай оказался единственной крупной страной с положительным темпом роста ВВП в 2020 г. (2,3%, прогноз МВФ: 1,9%).

Вместе с тем новая коронавирусная инфекция продолжила распространяться во второй половине 2020 года. Новые «волны» заболеваемости вынудили многие правительства сохранить или вновь ввести карантинные меры, вплоть до «локдаунов», которые сохраняются и в настоящее время. Введение (продление) карантинных ограничений оказывает сдерживающее влияние на восстановление экономики.

В то же время в крупнейших странах сохраняется поддержка со стороны как бюджетной, так и денежно-кредитной политики. Кроме того, как и ожидалось, меры по борьбе с пандемией приобрели более точечный и целенаправленный характер. Произошедшая адаптация бизнеса и населения к карантинным ограничениям, а также набирающая обороты вакцинация позволяют рассчитывать на дальнейшее постепенное восстановление экономической активности в течение 2021 года. Вместе с тем восстановление будет носить неоднородный характер по странам: более активный рост ожидается в США и Китае, в то время как в европейских странах экономическая активность достигнет докризисных показателей не ранее 2022 года.

В среднесрочной перспективе пандемия новой коронавирусной инфекции и обусловленный ею экономический спад окажут длительное негативное воздействие на экономическую активность в мире. С высокой вероятностью она усугубит замедление темпов роста мировой экономики, которое прогнозировалось на текущее десятилетие еще до пандемии в связи с негативными демографическими тенденциями в развитых странах, растущим неравенством и недоинвестированием. В результате по-прежнему ожидается замедление темпов роста мировой экономики до уровня около 2,5%–3,0% в среднесрочной перспективе под воздействием накопленных структурных дисбалансов (в том числе, по мере сворачивания экстренных мер экономического стимулирования и «охлаждения» финансовых рынков).

Финансовые и сырьевые рынки

Краткосрочная отрицательная динамика на финансовых рынках после возобновления роста числа заражений новой коронавирусной инфекцией и связанных с ней повторных ограничений в 4кв20 была нивелирована началом массовой вакцинации населения во второй половине 2020 года. С конца сентября ведущие фондовые индексы развитых стран демонстрировали значительное восстановление: так, индекс S&P 500 в начале ноября прошлого года достиг уровней середины февраля (около 3400 пунктов), а в начале апреля 2021 г. обновил исторический максимум (4103 пункта). Индекс европейских акций STOXX 600 в настоящее время находится вблизи уровней конца февраля 2020 г., приблизившись к 437 пунктам.

Сводный фондовый индекс стран с формирующимися рынками MSCI EM обновил исторический максимум в середине февраля 2021 г., почти в 2 раза превысив значение марта 2020 г. (1445 пунктов в феврале 2021 г., 770 пунктов в середине марта 2020 года), а в начале апреля 2021 г. находился на уровне выше 1300 пунктов. Восстановление на фондовых рынках обусловлено оптимизмом участников рынка относительно перспектив массовой вакцинации, сохранением ультрамягкой денежно-кредитной политики ведущих центральных банков, а также дополнительными бюджетными стимулами в ряде крупных стран (в первую очередь, США).

Вместе с тем растущий разрыв между финансовыми и фундаментальными экономическими показателями (ожидаемый постепенный характер восстановления экономической активности, с одной стороны, и полное восстановление стоимости активов в первом квартале 2021 г. – с другой) означает возросшие риски для финансовой стабильности при сворачивании стимулирующих мер в среднесрочной перспективе. Цены на сырьевые товары в начале 2021 г. продолжили расти под влиянием как финансовых (восстановление склонности к риску глобальных инвесторов), так и фундаментальных факторов (увеличение спроса в связи с постепенным снятием ограничительных мер). Достаточно активное восстановление наблюдается на рынке металлов: так, медь в марте 2021 г. торговалась на ~25% выше, чем в 4кв20, алюминий – на ~15%, никель – на ~3%.

В то же время цена на золото в марте 2021 г. сократилась на ~8% по сравнению с последним кварталом 2020 г. и на ~13% в сравнении с августом 2020 г., когда цена на золото достигла исторических максимумов (более 2000 долл. за тонну в отдельные торговые сессии). На рынке нефти в условиях продолжающегося восстановления спроса и ограниченного предложения наблюдается положительная динамика.

В декабре 2020 г. группа стран – производителей нефти ОПЕК+ приняла решение о более плавном, чем было запланировано в апреле 2020 г., наращивании добычи в текущем году. Кроме того, на предложение нефти в начале 2021 г. оказал негативное влияние ряд разовых факторов (аномальные морозы в штате Техас, авария контейнеровоза в Суэцком канале). В результате в декабре 2020 г. цена на нефть марки «Юралс» вновь превысила уровень 50 долл. США за баррель, а с середины февраля 2021 г. держится выше 60 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки «Юралс» за январь–март 2021 г. составила 59,9 долл. США за баррель (в том числе март: 63,9 долл. США за баррель).

С учетом указанных факторов оценка цены на нефть на текущий год существенно повышена по сравнению с прогнозом (до 60,3 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. по сравнению с 45,3 долл. США за баррель в сентябре). Как и в прогноз от сентября 2020 г., в сценарные условия заложена предпосылка об окончании сделки ОПЕК+ в мае 2022 г. в соответствии с согласованными параметрами. По мере запланированного наращивания добычи в рамках сделки ОПЕК+, а также ожидаемой коррекции на финансовых и сырьевых рынках среднегодовая цена на нефть марки «Юралс» снизится – до 56,2 долл. США за баррель в 2022 г. и 54–55 долл. США за баррель в среднесрочной перспективе

Курс рубля

В начале 2021 г., несмотря на рост цен на сырьевых рынках, наблюдалось ослабление рубля до уровней около 75–77 руб. за долл. США. Вместе с тем поддержку валютному курсу оказывает сохранение положительного сальдо счета текущих операций платежного баланса, которое, по оценке, в текущем году возрастет почти вдвое (до уровня около 4% ВВП с 2,2% ВВП в 2020 году). По мере нормализации настроений на финансовых рынках ожидается возвращение валютного курса в диапазон 71–72 рубля за долл. США в конце текущего года. Среднегодовой курс российской валюты в 2021 г. прогнозируется на уровне 73,3 рублей за долл. США, в 2022 г. – 71,8 рублей за долл. США. В среднесрочной перспективе курс рубля в рамках базового варианта ожидается на уровне 72–74 рублей за доллар США.

3.6. Анализ региона, в котором расположены объекты оценки.

Общие сведения.

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

Промышленность.

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

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

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

Строительство

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

Торговля

ЧПО 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

Мебельный торговый комплекс «Гранд»

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

В городе работают магазины торговых сетей: ИКЕА, Мега, Auchan, ОБИ, Калинка-Стокман, Лига (Ростикс, Спортмастер, Карусель — ex: Перекрёсток, Снежная королева), М.Видео, Му-му, Монетка, Пятёрочка, Рольф, Гранд, Эльдorado, 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>¹⁰).

¹⁰ Последний актуальный отчет на дату оценки

Таблица 10. По данным отчета о проделанной работе Администрации города Химки



ЧПО 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



Показатели оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов¹¹

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Отчет			План		
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
I. Экономическое развитие								
1.	Число субъектов налога и среднего предпринимательства в расчете на 30 тыс. человек населения	единица	537,07	597,23	589,71	612,46	626,23	644,34
2.	Доля среднестатистической численности работников (без учета совместителей) малых и средних предприятий в среднестатистической численности работников (без учета совместителей) всех предприятий и организаций	проценты	29,82	27,63	28,80	29,12	29,62	30,20
3.	Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) в расчете на 1 жителя (представляется в фактических ценах)	рублей	111 401,48	115 290,67	101 671,41	104 805,44	205 385,88	216 302,84
4.	Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории городского округа (муниципального района)	процентов	61,59	62,94	63,45	64,38	65,31	66,22
5.	Доля прибыльных сельскохозяйственных организаций в общем их числе	процентов	-	-	-	-	-	-
6.	Доля протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям, в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения	процентов	5,53	4,67	6,53	8,53	6,53	6,53
7.	Доля населения, проживающего в населенных пунктах, не имеющих регулярного автобусного и (или) железнодорожного сообщения с административным центром городского округа (муниципального района), в общей численности населения городского округа (муниципального района)	процентов	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников:							
8.1.	крупных и средних предприятий и некоммерческих организаций	рублей	80 626,70	80 052,50	80 894,30	81 556,55	95 624,41	201 790,58
8.2.	муниципальных дошкольных образовательных учреждений	рублей	45 740,20	44 115,70	41 957,30	44 838,38	44 838,38	44 838,38

¹¹ <https://www.admhimki.ru/media/eds/elements/c62f981b-4ab0-458c-99d3-b853e2d8f2de.pdf>

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

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

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией,

местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть, разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению 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.

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

Таблица 11. 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 12. Определение сегмента рынка, к которому относятся объекты.

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

Таблица 13. Определение сегмента рынка, к которому относятся объекты (ЗУ)

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

Классификация складских помещений (по данным Knight Frank)

Рынок современных складских помещений России находится на начальной стадии развития. До конца 2004 г. на рынке не существовало формализованной классификации.

Согласно разработанной компанией Knight Frank классификации, все складские помещения подразделяются на следующие классы:

- склады класса А – с делением на подклассы А+ и А;
- склады класса В – с делением на подклассы В+ и В;
- класс С;

- класс D.

В классификации отражены преимущественно технические характеристики объектов без учета их месторасположения. Однако критерий географического местоположения, в частности транспортной доступности и удаленности от главных магистралей, является одним из основополагающих при принятии компанией решения об аренде объекта.

В свою очередь рынок производственно-складской недвижимости имеет свою классификацию (стр. 44 справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А)

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

2. Специализированные высококлассные складские объекты – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.

3. Объекты, предназначенные для пищевого производства – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

(Необязательные параметры выделены красным цветом.)

Таблица 14. Классификация складских помещений

Класс А+	
	1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м.
	2. Площадь застройки 40–45%.
	3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.
	4. Высокие потолки — не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.

ЧПО 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

	5. Регулируемый температурный режим.
	6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
	7. Наличие системы вентиляции.
	8. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
	9. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
	10. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (не менее 1 на 500 кв. м).
	11. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
	12. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
	13. Наличие офисных помещений при складе.
Класс А	1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м.
	2. Площадь застройки 45–55%.
	3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.
	4. Высокие потолки — не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
	5. Регулируемый температурный режим.
	6. Наличие системы вентиляции.
	7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
	8. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
	9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (не менее 1 на 1000 кв. м).
	10. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
	11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
	12. Наличие офисных помещений при складе.
	13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).

ЧПО 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

Класс В+	1. Одноэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.
	2. Площадь застройки 45–55%.
	3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.
	4. Высота потолков от 8 м.
	5. Регулируемый температурный режим.
	6. Наличие системы вентиляции.
	7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
	8. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
	9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (не менее 1 на 1000 кв. м).
	10. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	11. Наличие офисных помещений при складе.
	12. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
	13. Оптоволоконные телекоммуникации.
	14. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
Класс В	1. Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.
	2. В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв. м).
	3. Высота потолков от 6 м.
	4. Пол – асфальт или бетон без покрытия.
	5. Система отопления.
	6. Наличие системы пожарной сигнализации и системы пожаротушения.
	7. Пандус для разгрузки автотранспорта.
	8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	9. Охрана по периметру территории.
	10. Телекоммуникации.

ЧПО 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

	11. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
	12. Наличие вспомогательных помещений при складе.
	13. Система вентиляции.
	14. Офисные помещения при складе.
	15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
	16. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
	17. Железнодорожная ветка.
Класс С	1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
	2. Высота потолков от 4 м.
	3. Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.
	4. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.
	5. Ворота на нулевой отметке.
	6. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	7. Система вентиляции.
	8. Система отопления.
	9. Офисные помещения при складе.
	10. Пожарная сигнализация и система пожаротушения.
	11. Пандус для разгрузки автотранспорта.
	12. Охрана по периметру территории.
	13. Телекоммуникации.
	14. Наличие вспомогательных помещений при складе.
	15. Железнодорожная ветка.
Класс D	1. Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангары.
	2. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	3. Пожарная сигнализация и система пожаротушения.
	4. Система вентиляции.
	5. Телекоммуникации.
	6. Охрана по периметру территории.
	7. Железнодорожная ветка.

ЧПО 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

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. Ранее 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.

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

Таблица 15. Анализ сделок по имуществу на открытом рынке.

№	Имущество	Начальная стоимость	Стоимость реализации	Дата реализации	Источник
1	Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общей площадью 3 168,7 кв.м., инв. №311:090-6222, лит. А,а2,а3,Б,Б1,Б2,Б3,Б4,Б5, Б6,62, в том числе встроенные помещения и т.д.	73 264 425.00	60 100 000,00 (снижение на 18%) Стоимость 1 кв.м. – 18 967 рублей	02.10.2019	Карточка банкрота ООО «Фирма Радуга» на сайте ЕФРСБ
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	277304000	305 034 400 (повышение на 11%) Стоимость 1 кв.м. – 32 195 рублей	27.12.2018	Карточка банкрота ЗАО "АЭРОФЕРСТ" на сайте ЕФРСБ

ЧПО 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

«Аэроферст» и Администрацией Химкинского района Московской области, кадастровый номер земельного участка 50:10:0030102:88, общая площадь 19 378 кв.м			
--	--	--	--

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 производственно-складского назначения является класс здания, его высотность, площадь. Ниже представлены ценообразующие факторы, на основании которых был сформирован запрос на поиск и выбор аналогов.

Таблица 16. Ценообразующие факторы для поиска информации по предложению аналогов производственно-складских зданий на открытом рынке.

№	Наименование фактора	Вес фактора	№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение (г. Химки)	0,19	9	Наличие железнодорожной ветки (от рынка)	0,04
2	Общая площадь (фактор масштаба) (от 700 кв.м до 8000)	0,12	10	Этаж расположения (от рынка)	0,04
3	Физическое состояние (класс В,С,Д)	0,09	11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание) (отдельно – стоящее здание)	0,04
4	Наличие отопления (от рынка)	0,08	12	Наличие грузоподъемных механизмов (от рынка)	0,04
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту(от рынка)	0,07	13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей (от рынка)	0,04
6	Материал стен (класс В,С,Д)	0,06	14	Рабочая высота потолка (класс В,С,Д)	0,04
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади (от рынка, класс В,С,Д)	0,05	15	Ограниченность доступа к объекту (от рынка)	0,03
8	Доступная электрическая мощность (от рынка)	0,04	16	Расположение на огороженной территории (от рынка)	0,03

Таблица 17. 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 (г. Химки, прилегающие территории)	0,22	7	Наличие водоснабжения и канализации (от рынка)	0,06
2	Расположение относительно автомагистралей (удаленность от МКАД не более 15 км.)	0,12	8	Наличие газоснабжения (от рынка)	0,06
3	Общая площадь (фактор масштаба) (от рынка, не менее 1000 кв.м. не более 15 000)	0,11	9	Наличие ж/д ветки (от рынка)	0,06
4	Передаваемые имущественные права (от рынка)	0,11	10	Инженерно-геологические условия (от рынка)	0,04
5	Наличие электроснабжения (от рынка)	0,08	11	Асфальтирование участка(от рынка)	0,05
6	Свободный подъезд (от рынка)	0,08		Назначение (приоритет индустриальная застройка, далее от рынка)	!

На дату оценки можно выделить следующие предложения:

Таблица 18. Анализ предложений на открытом рынке по единым объектам недвижимости производственно-складского назначения (В,С).

№	местоположение	Площадь ЗУ, кв.м.	Площадь ОКС м.кв.	стоимость	Кол-во объектов	Ссылка на источник	Дата публикации/ дата обновления
1	(С) Химки, микрорайон Сходня, Горная улица, 11 ¹²	-	3850	99 999 904	1	https://realty.yandex.ru/offer/7550783517759436352/?isExact=NO&source=serp_offers_item/	09.11.2020/ 30.08.2021

¹² <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/243761364/> ранее дублировался по данной ссылке. Указана площадь ЗУ

ЧПО 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

2	Химки, проезд Коммунальный, 30Ас1 Класс А ¹³	12000	7700	500000000	1	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/261854151/	01.09.2021
3	Химки, Рабочая ул., 2а	-	2630	120000000	1	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/254210117/	31.03.2021/ 01.09.2021
4	Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская, 20	5100	4667,5	150000000	1	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/262554944/	19.08.2021/ 01.09.2021
5	Химки, ул. Заводская, 2А	9895	1653,8	58446524	1	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/254132662/	30.03.2021/ 30.08.2021
6	Химки, Первомайская улица, 28	31000	2082	44071776	1	https://reality.yandex.ru/offer/5203077437356175770/?isExact=NO&source=serp_offers_item	03.08.2021
7	Химки, Рабочая ул., 2Ак58	-	1018	500000000	1	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1018_m_2134133113	13.08.2021
8	Химки, Рабочая ул., 2Ак54	-	1877	100000000	1	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1877_m_2134394750	13.08.2021
9	микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Клязьма, 4Г	-	7915	249999993	1	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/7915_m2_proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_midlan_2005919559	11.08.2021
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв, установленный оценщиком на 13.03.2020							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, установленный оценщиком на 11.09.2020							20000-46705 (класс А)
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв., установленное оценщиком на 11.09.2020							32965
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв., установленное оценщиком на 11.03.2021							25974- 38095 / 46705 (класс А)
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв., установленное оценщиком на 11.03.2021							34407
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв.							21168-45627 / 64935 класс А
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв.							36778
Вывод по изменению среднего значения							
Увеличение объема предложений на рынке может быть объяснимо в первую очередь ориентацией потребителей на более современные многофункциональные складские кластеры. Появляются предложения по классу А. Значительного изменения предложения не произошло. Стоит отметить, что выборка стала более однозначная в части цены, заявленной продавцами. Отсутствуют предложения из расчета 3000 рублей за кв. м.							

Таблица 19. Анализ предложений на открытом рынке ЗУ с соответствующим назначением

	местоположение	Площадь ЗУ, кв.м.	стоимость	Права	Ссылка на источник	Дата публикации / дата обновления	
1	Химки, Новосходненское шоссе, 12 км	5000	20000000	Собственностью	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_2171759788	08.08.2021	
2	Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, 31	2000	9000000	собственностью	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/170982188/	13.02.2018/ 15.06.2021	
3	Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Клязьма квартал, 1Г	5000	17500000	собственностью	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/221400042/	12.11.2019 / 03.03.2021	
4	Химки, мкр. Подрезково Новосходненское шоссе, 11 км	6800	21900000 ¹⁴	Собственностью	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot_promnaznacheniya_1953268681	08.08.2021	
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв., установленный оценщиком на 13.03.2020						2388-4500	
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв., установленное оценщиком на 13.03.2020						3272	
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв., установленный оценщиком на 11.09.2020						2513-4500	
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв., установленное оценщиком на 11.09.2020						3617	
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв., установленное оценщиком на 11.03.2021						3382-5455	
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв., установленное оценщиком на 11.03.2021						4067	
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв.						3221-4500	
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв.						3805	
Вывод по изменению среднего значения							
Наблюдается сокращения числа предложений в выборке. Частично это обусловлено изменением верхней границы поискового запроса по площади земельного участка Часть предложений остаются активными на протяжении продолжительного периода времени, что объясняется стремлением Покупателей либо приобрести готовый объект, либо приобрести ЗУ со значительно большей площадью.							

¹³ Дублируется

https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_7700_m_1195364061

¹⁴ Изменение цены за период с марта 2021 по август 2021 на - 1100000

Таблица 20. Анализ предложений по аренде зданий производственно-складского назначения (В,С).

№	местоположение	Площадь ОКС кв.м.	Стоимость р за кв.м. в год	Кол-во объектов	Ссылка на источник	Дата публикации / дата обновления
1	Химки, Рабочая ул., 2Ак3	1070	5040	1	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/262953562/	27.08.2021
2	Химки, Рабочая ул., 2Ак2	1070	4800	1	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/263179288/	31.08.2021
3	Химки, ш. Вашутинское, 7/3	760	2400	1	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/254580773/	05.04.2021/ 31.08.2021
4	Химки, Рабочая ул., 2Ак4	722	4200	1	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/250892343/	15.02.2021/ 03.03.2021
5	Химки, ул. Заводская, 15/2	783,3	1932	1	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/260455823/	13.07.2021/ 01.09.2021
6	Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, 2	1500	3960	1	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/244870610/	14.11.2020/ 01.09.2021
7	Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, 2	От 1500 до 4500	3960	1	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/247574903/	23.12.2020/ 01.09.2021
8	Химки, проезд Проектируемый № 727, 24с1	600	2940	1	https://realty.yandex.ru/offer/7550783519418989174/15	02.06.2021
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв./год, установленный оценщиком на 13.03.2020						2403-4500
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв., установленное оценщиком на 13.03.2020						3800
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв., установленный оценщиком на 11.09.2020						1800-4380
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв., установленное оценщиком на 11.09.2020						3488
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв., установленное оценщиком на 11.03.2021						2940-4800
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв., установленное оценщиком на 11.03.2021						3883
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв.,						1932-5040
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв.						3654
Вывод по изменению среднего значения						
Среднее значение соответствует диапазону цен, полученному в выборке от 11.03.2021 г. Значимого изменения цен не произошло.						

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 объявления на сайте ЦИАН, объявления на иных сайтах, 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 наличия и величине ЗУ. Ценообразующие факторы, в соответствии с которыми были подобраны аналоги, формировались по принципу сопоставимости, что отражено в соответствующих таблицах.

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

Производственно-складская недвижимость

Итоги первого полугодия 2021 года

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: А, В, С, Д.

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

¹⁵ Снято с публикации

ЧПО 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

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

По данным компании Knight Frank¹⁶, в 2020 году на рынке складской недвижимости России (исключая Московский регион, Санкт-Петербург и Ленинградскую область) заключен рекордный объем сделок за всю историю наблюдения – 851 тыс. кв. м (на 45% больше уровня 2019 года). При этом в 2021 году совокупный объем новых региональных сделок может превысить 1 млн. кв. м. Наибольшую долю в структуре спроса сформировали сегменты розничной торговли – 58% в 2020 году (20% годом ранее) и онлайн-торговли (23% поглощённых площадей в 2020 году и 22% годом ранее). Лидерами по объёму спроса на качественную складскую недвижимость в 2015-2020 гг. являются Екатеринбург (19,9%) и Новосибирск (17,8%)

По итогам первого полугодия 2021 г.¹⁷ общее предложение качественных складских комплексов в Московском регионе достигло 18 435 тыс. кв. м. С начала года в эксплуатацию было введено 332 000 кв. м, что на 18% меньше показателя аналогичного периода прошлого года. В целом в 2021 г. ожидается рекордный ввод складских помещений с 2014 г. — более 1,5 млн кв. м.

Первое полугодие 2021 г. характеризовалось высокой активностью арендаторов на складском рынке Московского региона. Совокупный объем сделок за первые шесть месяцев достиг 921 тыс. кв. м, что стало наиболее высоким показателем за историю рынка. Онлайн-ритейлеры сохраняют доминирующее положение на рынке, формируя наибольшую долю в объеме сделок. По итогам первого полугодия на них пришлось 43% от закрытого объема сделок. Примечательно на этом фоне выглядит постепенное сокращение классических ритейлеров в объеме спроса — компании закрыли существенную часть запросов в предыдущие годы.

Ставки аренды сохраняют тенденцию к росту. Текущая ситуация на рынке продолжает характеризоваться как «рынок арендатора»: собственники существующих объектов могут выбирать потенциальных арендаторов среди нескольких компаний-интересантов, что способствует росту запрашиваемых ставок. За первое полугодие 2021 г. средние ставки аренды выросли на 5% и достигли 4 290 руб./кв. м/год без НДС и ОПЕХ.

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги ¹⁸I квартала 2021 года на рынке складской недвижимости Московского региона. За этот период было введено чуть более 40 тыс. кв. м качественной складской недвижимости, что на 80% ниже аналогичного показателя I квартала 2020 года. Доля вакантных площадей снизилась до 1,7%, или 277 тыс. кв. м – это наименьший показатель с 2013 года, когда она составляла 2,1%. При этом сохраняется положительная динамика средневзвешенной ставки аренды на склады класса А: к концу квартала она достигла 4 100 руб./кв. м/год triple net, что на 4% выше аналогичного показателя 2020 года.

По итогам I квартала 2021 года на рынке складской недвижимости Московского региона было введено чуть более 40 тыс. кв. м качественной складской недвижимости, что на 80% ниже аналогичного показателя I квартала 2020 года. Таким образом, общий объем качественной складской недвижимости составляет более 16 млн кв. м. Крупнейшим введенным объектом стал второй корпус складского комплекса «Саларьево» - его площадь достигает 24 тыс. кв. м. По прогнозам Knight Frank, к концу 2021 года объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит 1 250 – 1 300 тыс. кв. м, несмотря на сильное снижение по итогам первого квартала.

В начале года наблюдается значительное снижение доли вакантных площадей – за первые три месяца она снизилась на 0,6 п.п по сравнению с итоговым показателем 2020 года и составила 1,7%, что в абсолютном значении не превышает 277 тыс. кв. м. Данный показатель является наименьшим с 2013 года, когда доля вакантных площадей была на уровне 2,1%. Снижение свободного предложения в Московском регионе в абсолютных цифрах составило 86 тыс. кв. м, причем самым ощутимым оно было на юго-западном направлении, где объем свободного предложения снизился на 2,5 п.п по сравнению с итоговым показателем 2020 года. Основным фактором такой динамики является аренда и заполнение 39 тыс. кв. м в «PNK Парк Жуковский».

¹⁶ CRE <https://cre.ru/analytics/82969>

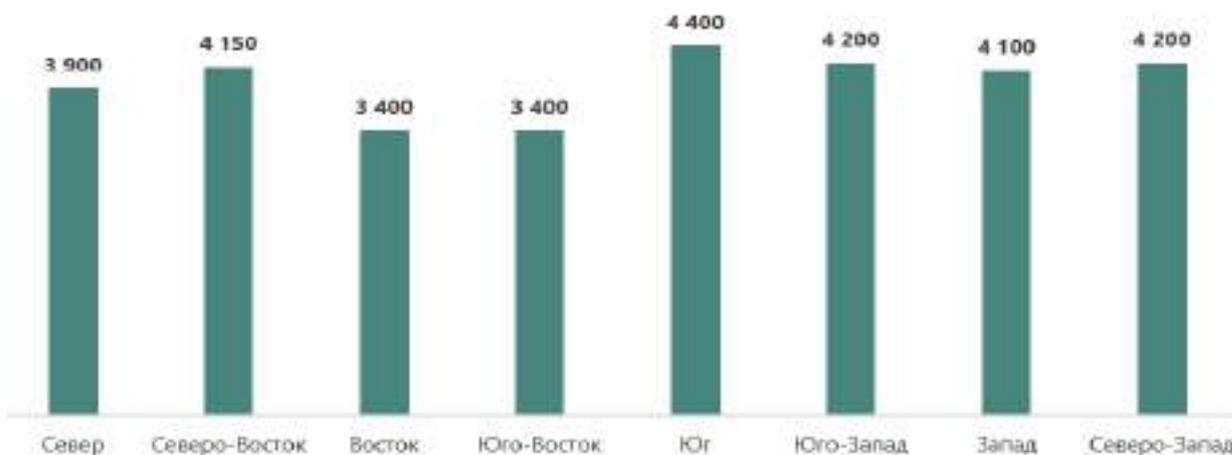
¹⁷ <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-industrial-2021>

¹⁸ <https://kf.expert/news/v-i-kvartale-2021-goda-v-moskovskom-regione-vveli-na-80-menshe-skladov-chem-godom-ranee-na-rynke-ostalos-vsego-17-svobodnyh-ploshadej>

По прогнозам аналитиков Knight Frank, по итогам 2021 года доля вакантных площадей достигнет 2% на фоне выхода на рынок ряда спекулятивных проектов.

В 2021 году сохранилась положительная динамика средневзвешенной ставки аренды на склады класса А: к концу квартала она составила 4 100 руб./кв. м/год triple net, что на 4% выше аналогичного показателя 2020 года. Увеличение связано с тем, что с рынка ушли недорогие лоты с запрашиваемыми ставками аренды 3 400 – 3 600 руб./кв. м/год triple net. Наиболее низкий уровень средневзвешенной ставки был зафиксирован на восточном и юго-восточном направлениях Московского региона – 3 400 руб./кв. м/год triple net. Наиболее высокий – на юге, где средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 4 400 руб./кв. м/год triple net.

**Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды по направлениям
Московского региона в I квартале 2021**



Источник: Knight Frank Research, 2021

Итоги 2020 года.

По данным CRE ¹⁹(<https://cre.ru/analytics/82650>) Завершившийся 2020 год для рынка коммерческой недвижимости можно считать годом переоценки ценностей, ввиду неопределенности и "новой реальности". Большинство секторов экономики ощутили снижение доходов. Но есть и те, кто нарастили обороты, показав свою пластичность и мгновенную приспособляемость.

В стабильной и понятной еще год назад офисной недвижимости, на фоне резких изменений, возникли тренды на переосмысление пространств. С одной стороны, большая часть сотрудников выведена на "удаленку", с другой, по-прежнему, востребованы качественные офисные помещения. Так, по данным JLL, девелоперы заявили, что в 2021 году введут в эксплуатацию 645 тысяч квадратных метров. Вероятнее всего, застройщики переосмыслят концепцию будущих проектов с учетом новых требований арендаторов, сформировавшихся в условиях пандемии. В проектах будут пространства типа flex office, зоны коворкингов, гибридные и agile-пространства, и тп. Карантин не обошел и ритейл, где резко увеличилась доля интернет-торговли.

Отток покупателей из торговых центров — одна из тенденций в смене покупательского поведения наблюдалась не первый год. А ситуация с коронавирусом только усугубила ситуацию, увеличив динамику роста российской интернет-торговли. В связи с этим переход части населения на заказы через интернет продолжит расти, что положительно отразится на складском сегменте, где будет усиливаться роль дистанционной торговли со стороны мультиторговых площадок и крупнейших игроков рынка E-commerce.

Складской сегмент будет чувствовать себя хорошо. Повышенный спрос на складские помещения, снижение количества вакантных площадей и рост арендных ставок увеличат количество проектов спекулятивных складов. При этом, скорее всего, основные площади будут

¹⁹ <https://cre.ru/analytics/82650>

сданы еще в процессе строительства. По крайней мере, к этому активно стремятся владельцы строящихся и проектируемых объектов.

Возможно, что часть существенно пострадавших от кризиса предприятий уступит свои склады в субаренду более успешным растущим игрокам, что, по сути, увеличит долю спекулятивных складов. Будет расти востребованность крупных распределительных центров в регионах и спрос на редевелопмент небольших зданий под склады.

В Москве наиболее актуальны будут Light Industrial, Self Storage, Dark Store, а также многоуровневые склады и склады «последней мили» внутри МКАД. Ввиду отсутствия достаточного количества помещений, и экономической ситуации, компаниями малого и среднего бизнеса еще долго будет востребована аренда складов. Это повысит привлекательность инвестиций в спекулятивные склады. Лидеры сегмента электронной торговли, службы доставки, а также крупнейшие производители и ритейлеры продуктов питания продолжают увеличивать площадь собственных распределительных центров и строить новые, но в этом случае определенно будет востребован формат built-to-suit. При этом заказчики все чаще будут отдавать предпочтение использовать эффективное управление крупными строительными проектами по контрактам EPC(M). Такая форма договора снижает затраты и обеспечивает максимально эффективное управление рисками. Это основная модель организации работ по строительству любых крупных сооружений во всем мире.

В настоящий момент EPC(M)-контракт является основной моделью организации работ не только в складском сегменте, но и в строительстве крупных промышленных мощностей во всем мире. В России ведущие компании нефтегазовой и электроэнергетической отрасли, например, Газпром, Роснефть, Лукойл, Е4, Росатом, также активно используют EPC(M). Кроме того, такие контракты необходимы любому проекту на принципах частного-государственно партнерства. Эффективность работы по EPC(M)/EPC-контрактам уже оценили не только транснациональные корпорации, но и владельцы среднего и крупного российского бизнеса.

В 2020 году ²⁰(Источник - CRE <https://cre.ru/analytics/82491>) впервые с 2013 года суммарная площадь сделок по строящимся зданиям и сделок built-to-suit превысила площадь сделок по готовым помещениям. Причинами этого стали большой объём крупных и нестандартных проектов, которые невозможно разместить в существующих объектах, а также дефицит готовых свободных площадей.

Согласно отчёту CBRE, в 2021 году объём сделок будет находиться в диапазоне 1.3-1.5 млн кв. м. Ряд больших сделок может быть подписан в 2021 году, тем не менее, суммарный объём «крупного» спроса будет меньше, чем в прошедшем году. Более важным для состояния рынка будет уровень активности арендаторов и покупателей складских помещений площадью менее 20 тыс. кв. м, на которые обычно приходится 50-60% спроса. Помимо этого, ограничителем деловой активности может стать дефицит свободных площадей.

Годовой показатель чистого поглощения составил чуть более 0.9 млн кв. м, что на 17% ниже результатов 2019 года. При этом 40% поглощения пришлось на IV кв. 2020 года. Основной причиной снижения показателя стала низкая активность в сегменте сделок built-to-suit годом ранее: ввод объектов, строящихся «под клиента», формирует существенную часть чистого поглощения. Вторым фактором, негативно сказавшимся на поглощении, стало сокращение объёма сделок в готовых объектах: на 150 тыс. кв. м (-17%) меньше, чем в 2019 году.

Спрос.

Доля свободных площадей по итогам 2020 года снизилась с 4.6% до 2.9%. Резкое снижение было вызвано очень высокой активностью спроса и практически полным отсутствием спекулятивного строительства. В IV кв. 2020 года было «поглощено» более 200 тыс. кв. м. свободных площадей.

Новые здания составляют лишь 29% всех вакантных помещений. Начиная с I кв. 2020 г., объекты вторичного рынка преобладают в структуре свободных площадей. За год их доля выросла с 60% до 70%, а в III кв. доходила почти до 80%. Такие изменения являются следствием минимальных объёмов спекулятивного строительства, основу предложения в сегменте готовых зданий всё больше и больше формируют объекты, построенные в предыдущие годы.

²⁰ CRE <https://cre.ru/analytics/82491>

ЧПО 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

793 тыс. кв. м составил объём строительства в 2020 году. Показатель снизился на 13% относительно 2019 года. Ряд крупных проектов не успели завершить, как планировалось, до конца года и их ввод в эксплуатацию должен состояться в I кв. 2021 году. Только 9% площадей оставались свободными к моменту окончания строительства на объектах, завершённых в прошедшем году.

Прогнозируемый CBRE показатель строительства в 2021 году составит 1.3 млн кв. м. Рост активности на 64% относительно прошедшего года будет сформирован проектами, перенесёнными с IV кв. 2020 года, а также рядом built-to-suit объектов, строительство которых началось в рамках крупных сделок прошедшего года. Практически все эти площади уже находятся на этапе строительных работ, строительство некоторых объектов начнётся весной.

Средний уровень базовых ставок аренды вырос до 3 960 руб./кв. м/год по итогам 2020 года. Таким образом, за год, относительно конца 2019 года, показатель вырос лишь на 1.5%.

По прогнозам CBRE, в 2020 году в случае дальнейшего сохранения доли свободных площадей на текущем уровне (2,9%) и большого количества запросов на складские площади рост ставок может продолжиться в первом полугодии 2021 года.

Выводы:

- *Общий объём новых складов по итогам первых 6 месяцев 2021 г. равен 302 тыс. кв. м, что на 20% ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года.*
- *Общий объём спроса достиг максимального значения за последние 8 лет и составил 1 096 тыс. кв. м. При этом в течение 2 квартала было куплено/ареновано более 60% всего объёма.*
- *Ключевым драйвером спроса стали компании e-commerce, законтрактовав более 40% всего объёма.*
- *Вакансия достигла значения 1,9%, минимального за последние 10 лет, и продолжит отрицательную коррекцию.*
- *Средневзвешенная ставка аренды на качественные склады Московского региона закрепились на значении 4 350 руб./кв. м/год.*
- *Основной запрос на склады класса А и В*

Необходимо отметить, что речь идет о новых или реновированных площадях. Несмотря на увеличение доли спроса на вторичные площади, у потенциальных арендаторов остаются предпочтения в аренде Складских помещений класса А и В. Нельзя исключать отрицательного влияния пандемии и макроэкономических последствий, вызванных ей, на «мелких-начинающих» производителей, которые являются основными арендаторами складской и производственной недвижимости категории С(В-), к которой относятся объекты оценки.

Как указано в анализе, на текущий момент наметилась тенденция реконструкции и переоборудования старых производственно-складских объектов. Так же ввод новых складских объектов класса А (преимущественно) и В + несомненно окажет влияние на спрос старых промышленных объектов, тем более в которых не была проведена реконструкция и переоборудование. Новые площади более высокого класса являются более предпочтительными для покупателя.

При анализе рынка оценщиком было установлено достаточное количество предложений по объектам, схожим по своим характеристикам, рынок является активным.

Необходимо отметить наличие возможности сопоставления данных с периодом 6/12 месяцев. Первое наблюдение заключается в сохранении объёма предложений производственно-складских объектов класса С (по периоду 12 месяцев), в тоже время количество свободных площадей, предлагаемых в аренду так же неизменилось, при этом существенного изменения стоимости аренды не произошло.

Определение активности рынка, на котором представлен имуущественный 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.

Ценообразующие факторы, с соответствующими весовыми коэффициентами приведены выше в настоящей главе (3.8). Каждый фактор в конечном итоге реализуется в элементе сравнения. более подробный разбор каждого элемента сравнения приведен непосредственно в рамках определения рыночной стоимости объектов оценки.

Сформировано на основании анализа методологических пособий, а также профильной литературе по оценочной деятельности, в частности, такими специалистами как: Яскевич Е.Е., Лейфер Л.А., Тарасевич Е.И., Грибовский С.В., Старинский В.Н., Асват Дамодаран и другие.

Таблица 21. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен.

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу НЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными

ЧПО 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

Рассмотрим подробнее ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости:

Так, Л.А. Лейфер выделяет следующие элементы сравнения:

Таблица 22. Градация элементов сравнения

№	Характеристики	Элементы сравнения
1	Местоположение (региональное)	статус населенного пункта численность населенного пункта средняя заработная плата в населенном пункте
2	Местоположение (локальное)	местонахождение в пределах города наличие железнодорожной ветки доступ к объекту наличие ограждения
3	Физические характеристики объекта	Общая площадь Тип объекта Наличие отопления Материал стен Наличие грузоподъемных механизмов Наличие холодильных камер Класс качества Физическое состояние Внутренняя отделка Наличие парковки Коммуникации под ЗУ (учет в расчете ЗУ) Обеспеченность ЗУ
4	Функциональное назначение	Назначение объекта Назначение части производственно-складского комплекса
5	Условия продажи	Скидка на торг Условия финансирования Качество и объем передаваемых прав

Удельный вес установленных факторов при подборе аналогов отображен выше в настоящем отчете.

Оценщиком отмечается, что все ценообразующие факторы рассмотрены в главе 5 настоящего Отчета с использованием более детального инструментария в рамках которого приводятся соответствующие пояснения.

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 №3,4

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

ЧПО 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

Максимальная
продуктивность

- - + -

Вывод

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

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

5. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки.

5.1. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке

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

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

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

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

5.1.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

ЧПО 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

- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом: $PC = CЗ + Пдев - И$, где РС – рыночная стоимость, СЗ – 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 Б и В пункта 24 ФСО № 7, а так же того фактора, что объекты оценки были построены ориентировочно в 1970-м году-технологии строительства объектов, подобным рассматриваемым, устарели оценщик отказывается от использования затратного подхода для оценки данных объектов недвижимого имущества.

5.1.2. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

ЧПО 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

- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов- аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

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

Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

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

5.1.3. Доходный подход

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации. Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:
 - методом прямой капитализации;
 - методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

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

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

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

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

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

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

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

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца.

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

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

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

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

5.1.4. Согласование результатов

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

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

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

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

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

5.2. 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. Метод остатка.
6. Метод предполагаемого использования.

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

Таблица 24 Таблица применяемости методов.

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

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости 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;

ЧПО 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

- 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.

ЧПО 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

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

инвестировании. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

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

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

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

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

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

Метод распределения

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

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации дохода

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельные участки.

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

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

Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

ЧПО 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

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

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости 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);

ЧПО 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

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемые земельные участки;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

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

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

5.2.1. Определение рыночной (справедливой) стоимости земельных участков методом сравнения продаж.

Оценка земельного участка методом сравнения продаж предполагает следующую этапность:

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

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

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

Далее выделяются необходимые элементы сравнения.

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

ЧПО 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

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

Условия продажи (предложения)

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

Условия рынка

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

Местоположение объекта

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

Физические характеристики объекта

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

Экономические характеристики

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

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

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

Метод количественных корректировок. Классификация и суть корректировок.

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

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

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи. Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П}\%),$$

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

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

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

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

Расчет и внесение поправок.

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

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

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

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

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

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

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

В ряде случаев денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право

собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

Этап 4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода. Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо: - тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины; - провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины.

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

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

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

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

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»).

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

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

Согласно п. 22г ФСО №7, "для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. Таким образом, в результате анализа Исполнитель обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв.м. общей площади. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Реализация 3-го этапа:

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

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

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

Таблица 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. Подрезково Ленинградское шоссе ²¹
Площадь ЗУ, кв.м	5000	2000	5000
Стоимость предложения	2000000	9000000	17500000
Стоимость 1 кв.м.	4000	4500	3500
Источник информации	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_2171759788	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/170982188/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/221400042/
Текст объявления	С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный пром. участок 50 сот, расположенный в 11 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Вблизи аэропорт Шереметьево. Категория- Земли населённых пунктов. Разрешенное использование- для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры. Идеально для любого бизнеса! Коммуникации - электричество и газ на границе.	Часть земельного участка с кадастровым номером 50:10:0000000:17362 площадью 20 соток, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональная общественно-деловая зона (по Генплану и ПЗЗ).	Арт. 44214667 Продаётся земельный участок. Площадь 50 сот. Участок разработан в индустриальном парке. Возможно увеличение до нескольких ГА. Расположение: 12 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Категория: Земли населенных пунктов. ВРИ: для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов и производственно-складских объектов. Асфальтированная дорога, круглогодичный подъезд.

²¹ https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_2077134612 дублируется

ЧПО 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

	Есть участки на 1-й линии, примыкающие к Ленинградскому шоссе, и на 2-й линии. Отличная транспортная доступность. СОБСТВЕННОСТЬ.		Есть электричество до 4 МВт, газ, септик, вода из скважины. В непосредственной близости находятся: складские комплексы, АЗС, мкр. Сходня. На незначительном удалении находятся трасса М11 и аэропорт "Шереметьево".
Дата предложения / обновления	08.08.2021	13.02.2018/ 15.06.2021	12.11.2019 / 03.03.2021
Наличие коммуникаций			
<i>Электричество</i>	+	+ 150Квт	+
<i>Газ</i>	+	- Возможность подключения	+
<i>Канализация</i>	+	+	+
<i>Водоснабжение</i>	+	+	+
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Наличие ж/д путей	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Вид права	собственность	собственность	собственность
Категория земель	ЗНС	ЗНС	ЗНС
Разрешенное использование	для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры.	Для размещения промышленных объектов. Многофункциональная общественно-деловая зона	для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов и производственно-складских объектов.
Наличие улучшений	Свободный, асфальтирование не установлено	Свободный, не асфальтированный	Свободный, не асфальтированный
Изъяны рельефа	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Вид информации	Предложение	Предложение	Предложение
Резюме относительно достаточности информации и ее подтвержденности	Информация, представленная в объявлении, устанавливает все ц/о факторы. Достаточно и информативно для использования в качестве аналога	Информация, представленная в объявлении, устанавливает все ц/о факторы. Достаточно и информативно для использования в качестве аналога	Информация, представленная в объявлении, устанавливает все ц/о факторы. Достаточно и информативно для использования в качестве аналога
№ п/п	Аналог 4		
местоположение	Химки, мкр. Подрезково Новосходненское шоссе, 11 км		
Площадь ЗУ, кв.м	6800		
Стоимость предложения	21900000		
Стоимость 1 кв.м.	3221		
Источник информации	https://www.avito.ru/himki/zemeln_uchastki/uchastok_68_sot_promnaznacheniya_1953268681		
Текст объявления	В продаже земельный участок промышленного назначения 68 соток, всего в 11 км от МКАД. Есть в продаже участки, которые примыкают к Ленинградскому шоссе (от 1,5 га), направление в сторону Москвы, так и участки на второй линии. В непосредственной близости Международное и Шереметьевское шоссе, аэропорт Шереметьево. Отличная транспортная доступность делает эту землю уникальной под строительство индустриально-логистического комплекса, торгового центра, технического		

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

	центра, бизнес-центра, гипермаркета и многого другого. Все участки обеспечены подъездными путями. Коммуникации (электричество, газ) на границе. Вокруг идет активное жилищное и промышленное строительство. Вид права - собственность. Прямая продажа.
Дата предложения	08.08.2021
Наличие коммуникаций	
<i>Электричество</i>	+ по границе
<i>Газ</i>	+ по границе
<i>Канализация</i>	- не установлено
<i>Водоснабжение</i>	- не установлено
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Наличие ж/д путей	Отсутствуют
Вид права	собственность
Категория земель	ЗНС
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Наличие улучшений	Свободный, не асфальтированный
Изъяны рельефа	Отсутствуют
Вид информации	Предложение
Резюме относительно достаточности информации и ее подтвержденности	Информация, представленная в объявлении, устанавливает все ц/о факторы. Достаточно информативно для использования в качестве аналога

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. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А. в сопоставлении с данными приведенными в сборнике СРД №28, 2021 под редакцией Е. Е. Яскевича:

Таблица 26. Корректирующие коэффициенты по данным справочников.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.				
Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов				
Таблица 101				
Скидки на цены предложений на активном рынке.				
1. Земельные участки под индустриальную застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,1%	8,3%	15,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	8,5%	15,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	7,7%	15,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	7,2%	15,3%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.				
Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов				
Таблица 110				
Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
1. Земельные участки под индустриальную застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,3%	9,8%	16,7%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,3%	15,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	9,2%	15,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,1%	15,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,3%	9,8%	16,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,9%	15,8%

ЧПО 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

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	4-5 (4,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,3	5,6	9,2	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-9 (7,5)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-9 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в мае 2021 г.	3,5	6,1	4,8	8,0	5,0	8,4	6,2	10,1	10,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	2-5 (3,5)	5-8 (6,5)	4-8 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Таблица 27. Согласование корректировки на торг.

Полученные результаты	Значение	Удельный вес	Показатель	Значение
Яскевич	10,5%	0,5	5,25	11,425
Лейфер	12,35% ²²	0,5	6,175	

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

²² Среднее значение по данным, указанным в сборнике ((11,4+13,3)/2)

ЧПО 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

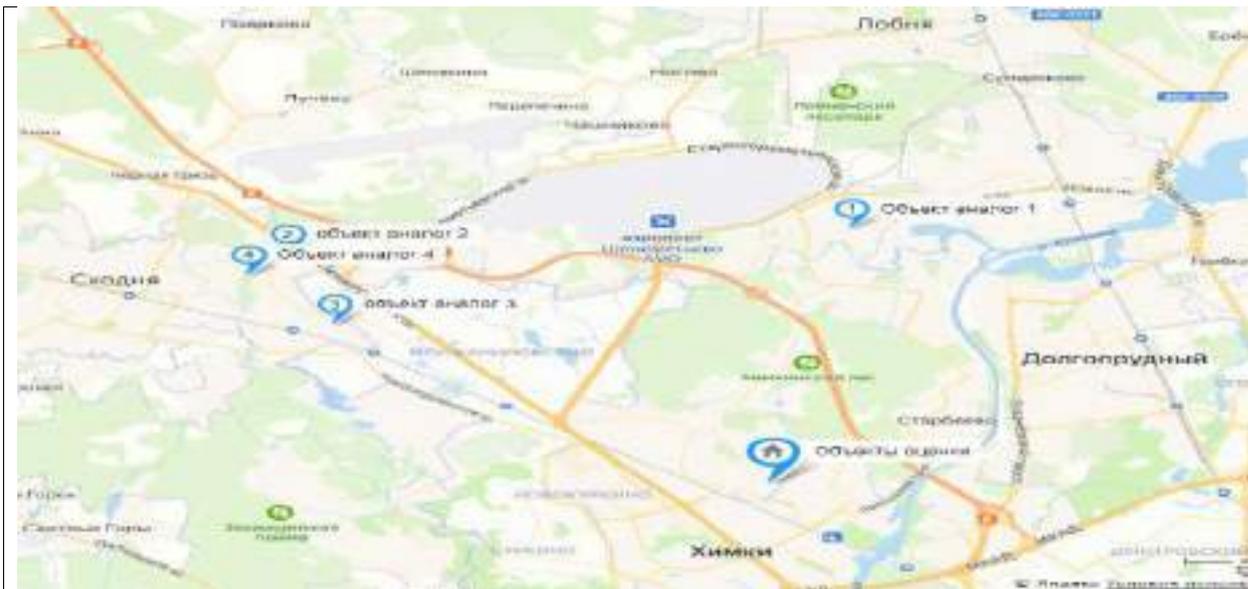
Оцениваемые земельные участки и все подобранные объекты-аналоги имеют одинаковую категорию земель. Корректировка по данному фактору составила 0%.

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. (Характеристик населенного пункта, в котором находится объект и локальные характеристики местоположения объекта)

Таблица 28. Местоположение объектов оценки и объектов аналогов.



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

Элемент сравнения- статус населенного пункта, а также иные характеристики.

Учитывая, что объекты оценки и объекты аналоги расположены в одном населенном пункте, корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Элемент сравнения- местонахождение в пределах города.

Таблица 29. По данным, представленным в справочнике оценщика недвижимости -2020 Земельные участки часть 1 под ред. Лейфер Л.А

Таблица 62			
Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.86	0.85	0.88
Зоны автомагистралей	0.80	0.79	0.82
Индивидуальные жилые дома	0.75	0.74	0.77
Многоквартирная жилая застройка	0.77	0.75	0.79
Окраины города, промзоны	0.75	0.73	0.77

Учитывая, что данные участки находятся в одной типовой зоне (зоны автомагистралей, с одинаковой доступностью, а также с равнозначной интенсивностью автомагистралей) - 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:

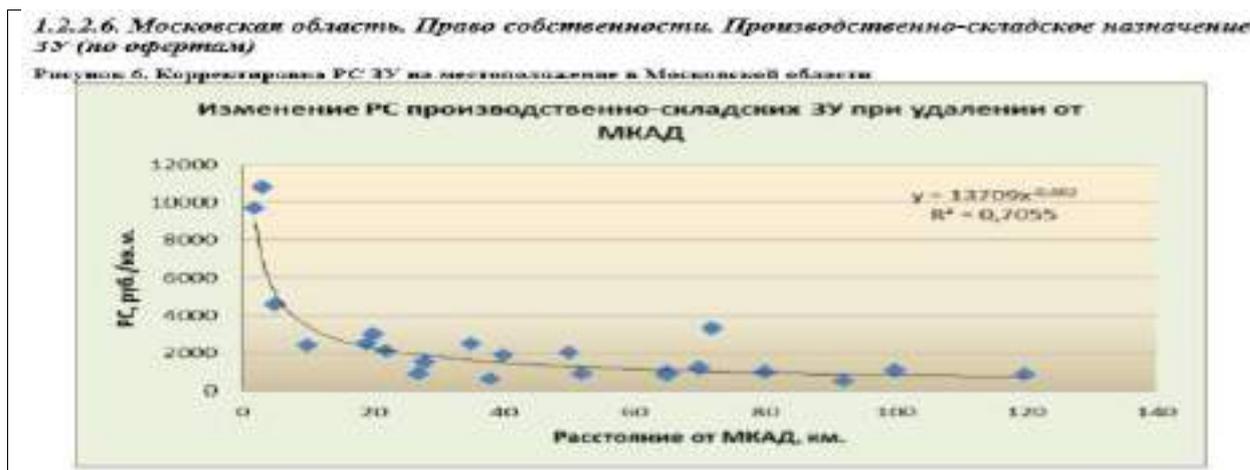
Таблица 30. Корректировка на удаленность от МКАД

№	Удаленность от МКАД, км (по данным объявлений)	$Y=13709x^{-0.602}$	Корректировка
ОО	4 ²³	5950,7	
ОА1	12	3071,4	1,937
ОА2	11	3236,6	1,839
ОА3	12	3071,4	1,937
ОА4	11	3236,6	1,839

По данным справочника сборник рыночных корректировок, СРК – 2020, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях **большого различия в местоположении аналога и объекта оценки**. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Учитывая, что объекты оценки имеют достаточное различие в местоположении объектов в части удаленности от МКАД, корректировка для всех объектов принимается на уровне ограниченного автором в 30%.

Таблица 31. Корректировка на удаленность от МКАД по данным справочника СРК-2020 под ред. Яскевича



Элемент сравнения - наличие свободного подъезда.

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость ЗУ.

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):

²³ По данным Яндекс карты, а также сервиса <https://skolkootmkad.ru/>

ЧПО 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



Таблица 32. Справочник оценщика недвижимости -2018. Земельные участки. Часть 1. под редакцией Лейфера Л.А

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1.19	1.13 - 1.25
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1.20	1.15 - 1.25
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1.20	1.15 - 1.25
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1.20	1.14 - 1.26
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1.20	1.14 - 1.26
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1.20	1.15 - 1.25

Как было указано в главе 2 настоящего отчета объекты оценки расположены на территории складского кластера, как установлено из объявлений, данные участки так же расположены в пределах кластеров / индустриальных парков. Как правило, договоренность с собственниками прилегающих территорий об использовании ЗУ в качестве транзита всегда актуальна. Учитывая данный факт, корректировка по данному элементу сравнения не проводится.

Элемент сравнения -наличие железнодорожной ветки.

Ж/д пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Естественно, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов.

ЧПО 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

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

Элемент сравнения - охрана территории.

Как было указано выше, объекты оценки, как и объекты аналоги находятся на территории застройки индустриальными объектами. На данных территориях предусмотрена охрана объектов. Корректировка не проводится.

Элемент сравнения - асфальтирование участка.

Учитывая тот факт, что земельные участки (объекты оценки) оцениваются как условно свободные, а так же отсутствие незастроенной части на ЗУ, корректировка по данному параметру не применяется.

Элемент сравнения - асфальтирование подъездного пути к участку.

Учитывая тот факт, что все объекты аналоги имеют асфальтированные подъездные пути, отсутствует необходимость внесения корректировок.

Элемент сравнения - близость к объектам, нарушающим экологию местности.

Учитывая, что объекты оценки объекты аналоги, расположены в достаточной близости друг к другу, объекты, которые относятся к нарушающим экологию в значительной степени оказывают влияние и на иные объекты, корректировка по данному не проводится.

Общая сумма корректировок по группе *Корректировка на различие в местоположении. (Характеристик населенного пункта, в котором находится объект и локальные характеристики местоположения объекта)*

Таблица 33. Общая сумма корректировок по группе местоположение относительно объектов оценки

Элемент сравнения	Значение показателя			
	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
местонахождение в пределах города	1	1	1	1
наличие свободного подъезда.	1	1	1	1
Удаленность от МКАД	1,3	1,3	1,3	1,3
Наличие железнодорожной ветки.	1	1	1	1
охрана территории.	1	1	1	1
асфальтирование участка.	1	1	1	1
асфальтирование подъездного пути к участку.	1	1	1	1
близость к объектам, нарушающим экологию местности	1	1	1	1
Итого	1,3	1,3	1,3	1,3

Корректировка на физические характеристики объекта

Элемент сравнения - различие в общей площади.

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

Таблица 34. Корректировки на площадь по данным СРК 2020 под ред. Яскевича

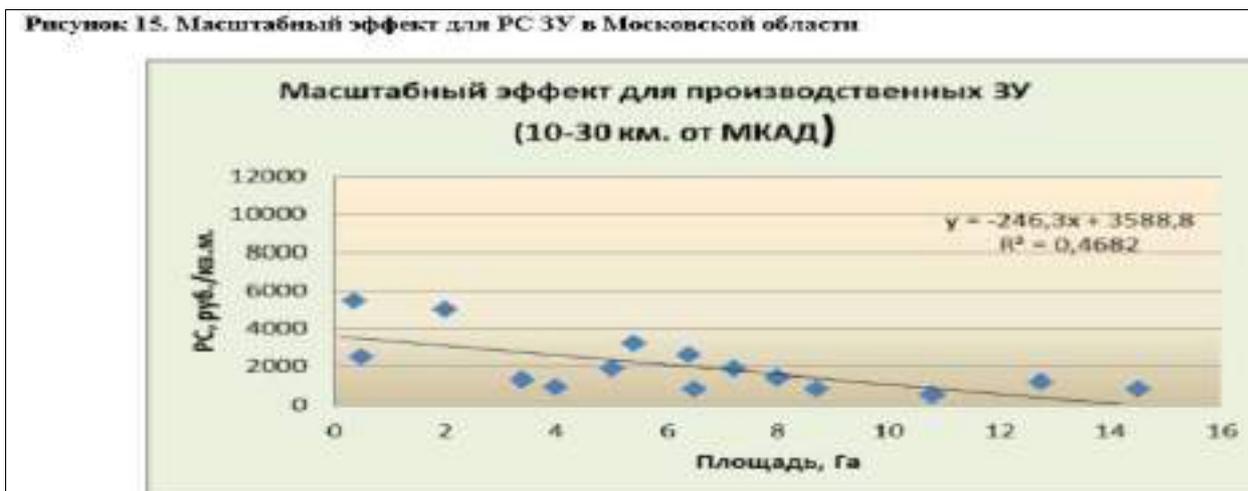


Таблица 35. По данным, представленным в справочнике оценщика недвижимости -2020 Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А



Расчет с помощью сборника СРК 2020 под ред. Яскевича не используется по причине низкого значения доверительного интервала (коэффициент детерминации), а так же ограничений модели в части удаленности от КАД.

Таблица 36. Расчет корректировки на площадь по данным, представленным в справочнике оценщика недвижимости - 2020 Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь земельного участка № 1, кв.м.	2024	5000	2000	5000	6800
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,88	0,73	0,88	0,73	0,69
Корректировка на площадь		1,20	1,00	1,20	1,27

ЧПО 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

Площадь земельного участка № 2, кв.м.	1203	5000	2000	5000	6800
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,97	0,73	0,88	0,73	0,69
Корректировка на площадь		1,33	1,11	1,33	1,41

Элемент сравнения - инженерно-геологические условия

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

Элемент сравнения - наличие коммуникаций.

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

Таблица 37. По данным, представленным в справочнике оценщика недвижимости -2020 Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А

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

Таблица 52

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	30%	-30%	-41%	
	Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%	
	Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%	
	В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%	
	Э, Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%	
	Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%	
	Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%	
	Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%	
Вид коммуникаций										
	1. Под индустриальную застройку									
	2. Под офисно-торговую застройку									
	4.1. Под МХС									
	4.2. Под ИЖС									
	5. Под объекты рекреации									
	6. Под объекты придорожного сервиса									
	Электроэнергия	17,6%	16,3%	17,0%	16,0%	16,8%	18,5%			
	Газоснабжение	16,1%	15,4%	17,4%	16,6%	17,4%	20,1%			
	Остальное (В, К, Т, Комм)	10,4%	11,3%	10,8%	12,0%	11,5%	11,3%			

Таблица 38. Корректировка на наличие коммуникаций для объектов №1 и №2

№	Коммуникации	Корректировка
ОО	Э,В,К.	
ОА1	Э,В,К,Г	0,86 (1/1,16)
ОА2	Э, В, К, Г -Возможность подключения	1
ОА3	Э,В,К,Г	0,86 (1/1,16)

ЧПО 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

ОА4	Э,Г, В,К- Возможность подключения	1,1
------------	--------------------------------------	-----

Общая сумма корректировок по группе Корректировка на физические характеристики объекта.

Таблица 39. Корректировка на физические свойства объекта для объекта оценки № 1

Элемент сравнения	Значение показателя			
	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
различие в общей площади	1,20	1,00	1,20	1,27
инженерно-геологические условия	1	1	1	1
наличие коммуникаций	0,86	1	0,86	1,1
Итого	1,032	1	1,032	1,397

Таблица 40. Корректировка на физические свойства объекта для объекта оценки № 2

Элемент сравнения	Значение показателя			
	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
различие в общей площади	1,33	1,11	1,33	1,41
инженерно-геологические условия	1	1	1	1
наличие коммуникаций	0,86	1	0,86	1,1
Итого	1,144	1,11	1,144	1,551

Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельных участков.

Таблица 41. Внесение корректировок и определение рыночной (справедливой) стоимости ЗУ №1 в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь земельного участка, м.кв.	2 024	5000	2000	5000	6800
Стоимость предложения всего, руб.		20000000	9000000	17500000	21900000
Стоимость 1 кв.м.		4000	4500	3500	3221
Корректировка на уторгование		0,88575	0,88575	0,88575	0,88575
Сумма корректировки по модулю		457,0	514,1	399,9	368,0
Скорректированная стоимость, руб.		3543,0	3985,9	3100,1	2852,6
Финансовые условия	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на финансовые условия продажи		1	1	1	1
Условия продажи	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		3543,0	3985,9	3100,1	2852,6
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка на дату предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		3543,0	3985,9	3100,1	2852,6

ЧПО 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

<i>Корректировка на местоположение (группа элементов сравнения)</i>		1,3	1,3	1,3	1,3
<i>Сумма корректировки по модулю</i>		1062,9	1195,8	930,0	855,8
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		4605,9	5181,6	4030,2	3708,4
<i>Категория земли</i>	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС
<i>Корректировка на категорию земли</i>		1	1	1	1
<i>Вид разрешенного использования</i>	Пром. назаачения				
<i>Корректировка на вид разрешенного использования</i>		1	1	1	1
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		4605,9	5181,6	4030,2	3708,4
<i>Корректировка на физические характеристики (группа элементов сравнения)</i>		1,03	1,00	1,03	1,40
<i>Сумма корректировки по модулю</i>		147,39	0,00	128,97	1472,25
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		4753,3	5181,6	4159,1	5180,7
<i>Коэффициент вариации</i>		10%			
<i>Общая сумма корректировок по модулю</i>		1667,3	1709,9	1458,9	2696,0
<i>Совокупная корректировка</i>		0,42	0,38	0,42	0,84
<i>Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)</i>		2,40	2,63	2,40	1,19
<i>Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия</i>		0,28	0,31	0,28	0,14
<i>Итого рыночная стоимость, руб./м2</i>	4777,9	1322,2	1581,2	1157,0	717,6
<i>Итого рыночная стоимость, округленно ,руб./м2</i>		4778			
<i>Площадь объекта оценки, м2</i>		2024			
<i>Итого рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб.</i>		9671000			

Таблица 42. Внесение корректировок и определение рыночной (справедливой) стоимости ЗУ №2 в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объекты аналоги</i>			
		<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>	<i>Объект-аналог №4</i>
<i>Площадь земельного участка, м.кв.</i>	1 203	5000	2000	5000	6800
<i>Стоимость предложения всего, руб.</i>		20000000	9000000	17500000	21900000
<i>Стоимость 1 кв.м.</i>		4000	4500	3500	3221
<i>Корректировка на уторгование</i>		0,88575	0,88575	0,88575	0,88575
<i>Сумма корректировки по модулю</i>		457,0	514,1	399,9	368,0
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		3543,0	3985,9	3100,1	2852,6
<i>Финансовые условия</i>	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>Корректировка на финансовые условия продажи</i>		1	1	1	1
<i>Условия продажи</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на условия продажи</i>		1	1	1	1

ЧПО 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

<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		3543,0	3985,9	3100,1	2852,6
<i>Дата предложения</i>	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения</i>		1	1	1	1
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		3543,0	3985,9	3100,1	2852,6
<i>Корректировка на местоположение (группа элементов сравнения)</i>		1,300	1,3	1,3	1,3
<i>Сумма корректировки по модулю</i>		1062,9	1195,8	930,0	855,8
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		4605,9	5181,6	4030,2	3708,4
<i>Категория земли</i>	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС
<i>Корректировка на категорию земли</i>		1	1	1	1
<i>Вид разрешенного использования</i>	Пром. назаачения				
<i>Корректировка на вид разрешенного использования</i>		1	1	1	1
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		4605,9	5181,6	4030,2	3708,4
<i>Корректировка на физические характеристики (группа элементов сравнения)</i>		1,14	1,11	1,14	1,55
<i>Сумма корректировки по модулю</i>		663,25	569,98	580,34	2043,34
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		5269,1	5751,6	4610,5	5751,8
<i>Коэффициент вариации</i>		10%			
<i>Общая сумма корректировок по модулю</i>		2183,1	2279,9	1910,3	3267,1
<i>Совокупная корректировка</i>		0,55	0,51	0,55	1,01
<i>Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)</i>		1,83	1,97	1,83	0,99
<i>Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия</i>		0,28	0,30	0,28	0,15
<i>Итого рыночная стоимость, руб./м2</i>	5302,6	1457,5	1713,8	1275,3	856,0
<i>Итого рыночная стоимость, округленно ,руб./м2</i>		5303			
<i>Площадь объекта оценки, м2</i>		1203			
<i>Итого рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб.</i>		6379000			

5.3. 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: <https://www.avito.ru/>, <http://irr.ru/>, <http://www.domofond.ru/>; <https://cian.ru> и иные сайты отображающиеся по соответствующему запросу на покупку производственно-складского помещения/здания с характеристиками, аналогичными объекту оценки;

- Архивные объявления на вышеуказанных сайтах при отсутствии достаточной информации в текущих предложениях;

- Официальный источник Росреестра (мониторинг данных о сделках- https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn).

В соответствии с пунктом в ч.22 ФСО №7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке, в связи с этим Оценщиком даются следующие пояснения.

Из выборки, представленной в главе 3 объектам, Оценщику на основании данных Росреестра не удалось установить достоверность информации о величине земельного участка у объекта №1 -Участок по адресу Химки, ул. Горная 11 не размежеван, объект №2 в выборке относится к классу А, объект № 3 – не указана площадь ЗУ, на карте Росреестра по адресу невозможно установить точную площадь относящуюся к объекту, Объект № 5- отсутствуют точные данные относительно коммуникаций и иных элементов сравнения, Объект №6-отсутствует обратная связь по объявлению, имеется аналогичное с указанием иной стоимости и площади- не отвечает принципам достоверности, Объекты №7 и №8 – оценщиком были установлены ЗУ на которых расположены объекты, однако часть данных ЗУ остается не размежеванными, так же необходимо отметить, что в данные 2 объекта реализуются на территории складского кластера одним продавцом, других предложений на рынке нет в рамках границы данной зоны, тем самым может иметь место а) манипулирование рынком, б) некорректное установление цены, учитывая, что стоимость объектов значительно отлается в большую сторону, относительно средневзвешенной цены, однако данные отличия не мотивируются, Объект № 9 - не указана площадь ЗУ, на карте Росреестра по адресу невозможно установить точную площадь относящуюся к объекту.

Исходя из вышеизложенного Оценщиком было принято использовать на текущий момент неактивные объявления (Аналог 2 и Аналог 3) с внесением соответствующих поправок в процессе оценки.

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):

ЧПО 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

Таблица 43. Объекты аналогии

№ п/п	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
местоположение	Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская, 20	Химки, мкр. Сходня, Горная ул., 23А	Химки, мкр. Сходня, ул. Чапаева, 15
Площадь ЗУ, кв.м	5100 ²⁴	6500 (аренда) ²⁵	2500 ²⁶
	4582,81	3259	4284
Площадь зданий, кв.м.	4667,5	1260	1863,4
Количество объектов	1	1	1
Стоимость предложения	150000000	44 000 000	60 000 000
Стоимость 1 кв.м.	32137	34920	32 199
Источник информации	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/262554944/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/251874214/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/249967361/
Текст объявления	<p>Здание под пищевое производство общей площадью 4 667,5 м².</p> <p>3-х этажное кирпичное здание после капитального ремонта в 2020 году.</p> <p>Пандус для погрузочных работ с удобным подъездом для фур.</p> <p>1-й этаж - основное помещение о.п. 1100 кв.м. с высотой потолков 6 метров. В настоящий момент размещены холодильные камеры; вспомогательные технические площади и теплые склады 300 кв.м.</p> <p>2-й этаж - непосредственно производственные помещения о.п. 1600 кв.м.</p> <p>3-й этаж - технические помещения.</p> <p>Отдельная офисная часть - 800 кв.м.</p> <p>Коммуникации: электроснабжение 400 кВт, центральное теплоснабжение, городское водоснабжение, канализация, вентиляционная система, асфальтированные дороги.</p> <p>Все помещения сданы в кратко срочную аренду. Возможно приобретение с целью инвестиционной целью - арендный бизнес (окупаемость 8 лет).</p> <p>Здание находится в промышленном кластере старых Химок с отдельными въездами в промышленную и офисную части. Участок огорожен в долгосрочной аренде. Удобная</p>	<p>Продажа складского здания по адресу: г. Химки, мкр. Сходня, ул. Горная, д. 23А</p> <p>Общая площадь - 1260 кв.м. Земельный участок - 65 соток (аренда). Назначение здания: под склад/производственные цех. Назначение земли: Для размещения производственно-складской базы. Высота потолков:4,35 м (под антресолю офисный блок), склад - от 7 (по бокам) до 9 м (по центру). Ворота:- Ширина 3,7 м - Высота 4,25 м. Пол бетон. Зона парковки: 15 м/м (может проехать грузовой автомобиль). Коммуникации: Электрические мощности - 50 кВт (проводятся работы по увеличению до 70 кВт), ХВС и канализация - есть, отопление. Охраняемая территория, круглосуточный въезд, есть парковка.</p> <p>Месторасположение и транспортная доступность - 15 минут (1,3 км.) пешком до ж/д станции "Сходня".</p> <p>Рядом со складом - металлический навес из профлиста: Общая площадь = 430 кв.м. Высота навеса от 2,6 м до 3,6 м. Зона выгрузки 250 кв.м.</p> <p>Стоимость продажи - 48 000 000 руб.</p>	<p>Арт. 45100018 Продаётся отдельно стоящее коммерческое строение в нежилом фонде. Общая площадь 1863.40 кв.м площадь участка 25 сот. Кирпичном доме. Сделан косметический ремонт. Центральное отопление. Централизованная канализация. Электричество есть, напряжение сети 220 В + 380 В. Помещение класса В+. 12.00 км до МКАД.</p>

²⁴ 50:10:0010302:11 кадастровый номер, установлено оценщиком, подтверждено данными Росреестра.

²⁵ Не подтверждено Росреестром. Ориентировочно 50:10:0060216:124, 50:10:0060216:72 На территории расположено много складских объектов по принципу складского кластера в котором находятся оцениваемые объекты.

²⁶ Не подтверждено Росреестром. Нет межевания территории. Левее участка с кадастровым номером 50:10:0060104:1809

ЧПО 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

	локация 3 км от МКАД, рядом ж/д ст. Химки, от станций м. Речной вокзал, Беломорская и Планерная ходят автобусы.		
Дата предложения/обновления	19.08.2021/ 01.09.2021	Актуально на первое марта 2021 года. Было активно в апреле 2021	Актуально на третье марта 2021 года. Было активно в мае 2021 года.
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Категория (заявленный класс)	-	-	-
Расположение	Складской кластер	Складской кластер	Отдельно стоящее
Ограждение	+	+	+
Наличие объектов на территория комплекса в т.ч.:			
Наличие административных помещений	+ 800 кв.м	+	+
Наличие складских помещений	+ 1700 кв.м	+	+
Наличие производственных помещений	+ 1600 кв.м	+	+
Наличие асфальтированной площадки	+	+	+
Наличие оборудования для выработки э/э	-	-	-
Наличие оборудования для выработки отопления	-	-	-
Наличие на территории доступа к коммуникациям в т.ч.:			
Наличие доступа к э/э	+	+	+
Наличие газоснабжения	-	-	-
Водоотведение и водоподача	+	+	+
Наличие отопления	+	+	+
Наличие ж/д путей	-	-	-
Высота потолков	в складской части 6 метров	4,35 (офисный блок) 7-9 метров склад	3 метра
Техническое состояние	Заявлено отличное. Хорошее. Типовой ремонт. Кап. ремонт в 2020 году	Удовлетворительное. Типовой ремонт	Удовлетворительное. Типовой ремонт
Транспортная доступность	Свободный доступ. Забор ограждение	Свободный доступ. Забор ограждение	Свободный доступ. Забор ограждение
Вид права ОКС	собственность	собственность	собственность
Вид права ЗУ	собственность	аренда	собственность
Расстояние до МКАД	3 км	12 км	12 км
Материал стен	Капитальные и сэндвич-панели	Капитальные	Капитальные
Соответствие принципу НИЭ	+	+	+
Вид информации	Предложение	Предложение	Предложение
Резюме относительно достаточности информации и ее подтвержденности	Информация, представленная в объявлении, устанавливает все ц/о факторы. Достаточно и информативно для использования в качестве аналога	Информация, представленная в объявлении, устанавливает все ц/о факторы. Достаточно и информативно для использования в качестве аналога	Информация, представленная в объявлении, устанавливает все ц/о факторы. Достаточно и информативно для использования в качестве аналога

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

ЧПО 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

обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются разные единицы сравнения. Типичные единицы сравнения:

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

Далее выделяются необходимые элементы сравнения.

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

Условия продажи (предложения)

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

Условия рынка

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

внесения корректировки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Местоположение объекта

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

Физические характеристики объекта

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

Экономические характеристики

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

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

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

По мнению Оценщика, объявленные цены продажи должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России, методы, предусмотренные сравнительным подходом, имеют ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако на сегодняшний день за последние полтора года отсутствуют зарегистрированные сделки. Наиболее доступными, являются данные о ценах предложений аналогичных объектов, выставленных на свободную продажу. Корректировка на торг определялась на основании данных, приведенных в справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А. в сопоставлении с данными приведенными в сборнике СРД №28, под редакцией Е. Е. Яскевича:

Таблица 44. Корректирующие коэффициенты по данным справочника Лейфер Л.А. (данные экспертов-сотрудников банка и экспертов-оценщиков)

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

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

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

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

Таблица 45. Корректирующие коэффициенты по данным справочника Яскевича СРД-28, 2021 год

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	4-5 (4,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,3	5,6	9,2	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-9 (7,5)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-9 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в мае 2021 г.	3,5	6,1	4,8	8,0	5,0	8,4	6,2	10,1	10,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	2-5 (3,5)	5-8 (6,5)	4-8 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Таблица 46. Согласование скидки на торг.

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

ЧПО 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

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 дату предложения

Дата предложения объекта-аналога №1 является текущей, дата предложения по объектам аналогам №2 и №3 актуальна по состоянию на апрель, май соответственно. В связи с этим необходимо внести соответствующие корректировки. Для внесения корректировок Оценщиком приводится собственная выборка за период с марта 2020 года:

Таблица 47. Наблюдения оценщика, указанные в главе 3 настоящего отчета (мониторинг предложений)

Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв, установленный оценщиком на 13.03.2020	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, установленный оценщиком на 11.09.2020	20000-46705 (класс А)
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв., установленное оценщиком на 11.09.2020	32965
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв., установленное оценщиком на 11.03.2021	25974- 38095 / 46705 (класс А)
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв., установленное оценщиком на 11.03.2021	34407
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв.	21168-45627 /64935 класс А
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв.	36778

Как можно установить диапазон цен стал несколько шире, однако если из выборки исключить одно из объявлений №7 или №8 от одного продавца, то средневзвешенное значение по выборке составит 34421 рубля, что идентично по состоянию на 11.03.2021.

Учитывая, что с момента снятия объявлений не прошло более 6 месяцев, анализ и выводы, сделанные в главе 3 в части изучения макроэкономической ситуации, а также учитывая тенденции в сегменте оцениваемой недвижимости, Оценщик пришел к выводу об отсутствии необходимости внесения корректировки по данному фактору.

Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на назначения и вид разрешённого использования.

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

Корректировка на различие в местоположении.

В качестве элементов сравнения по данному параметру выступают:

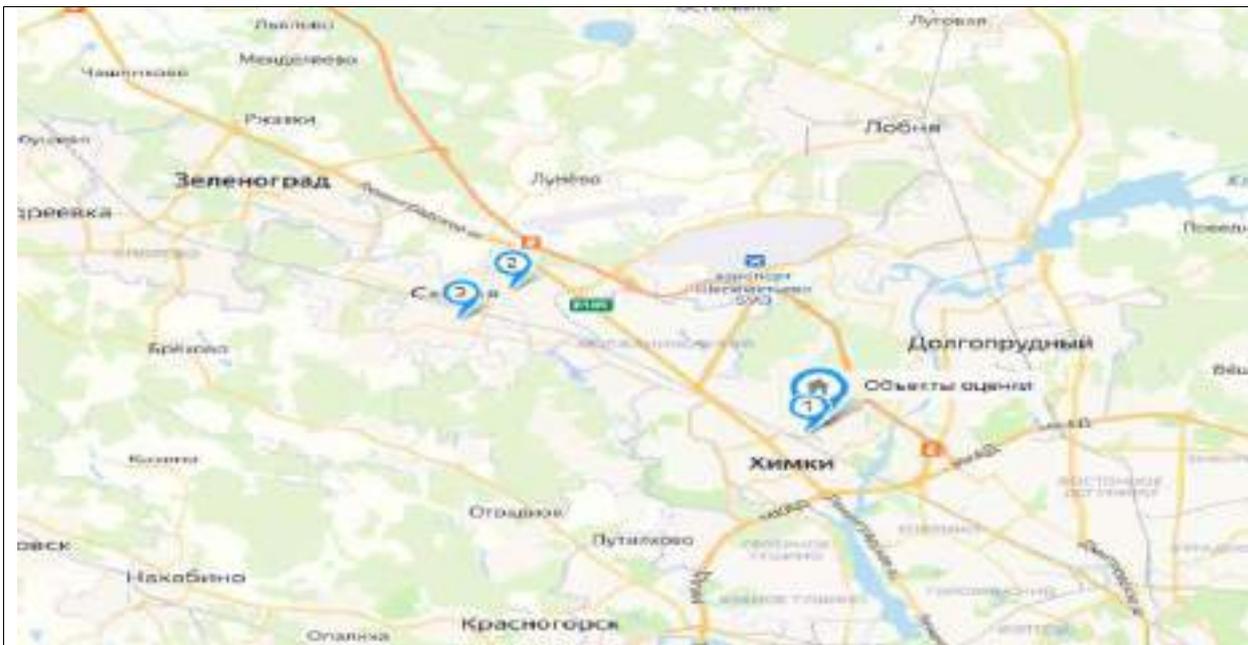
- расположение в территориальной зоне города;
- удаленность от МКАД;
- наличие ж/д путей на территории объекта или смежной к нему;
- доступность объекта
- наличие ограждающей территории.

ЧПО 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

Таблица 48. Местоположение объектов аналогов и объектов оценки



Элемент сравнения - расположение в территориальной зоне города. 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 Объектов 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:

Поданным <https://abn-consult.ru/files/Spravochnik.pdf> корректировка на удаленность от МКАД составляет 11%:

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,13	1,06	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,07	1,13

Таблица 49. Внесение корректировок по элементу сравнения – удаленность от МКАД

№	Удаленность от МКАД, км (по данным объявлений)	$Y=40,18 x^{-0.21}$	Корректировка
ОО	4 ²⁷	33,61	
ОА1	4	33,61	1,00
ОА2	13	25,04	1,11 (расчетное 1,46)
ОА3	13	25,04	1,11 (расчетное 1,46)

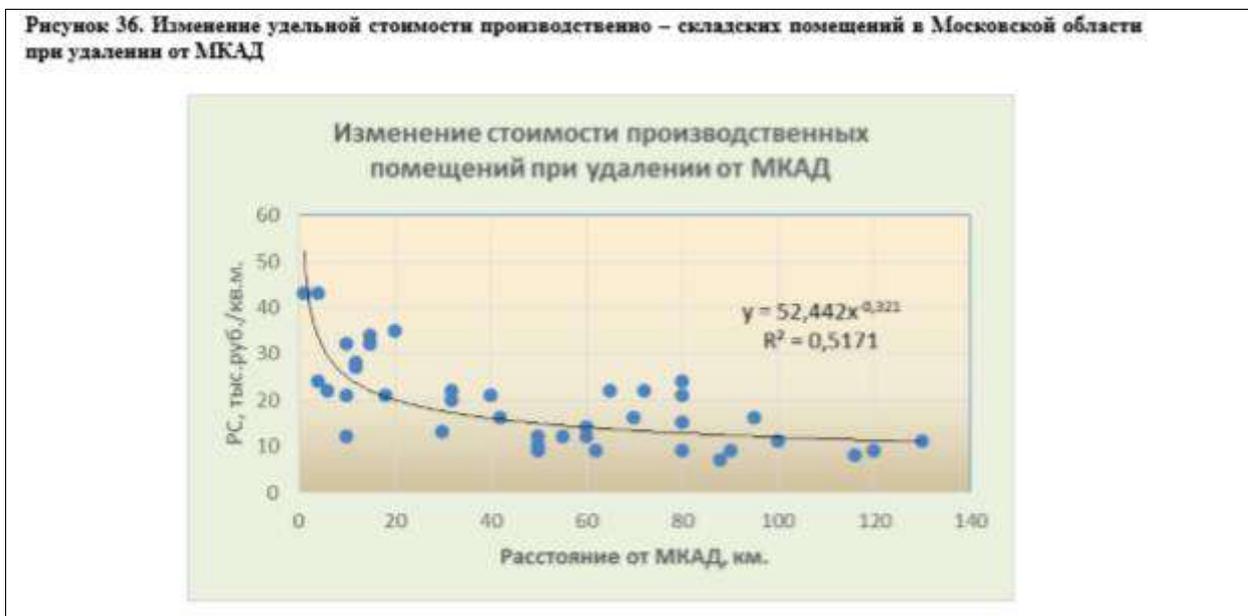
Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении

²⁷ По данным Яндекс карты, а также сервиса <https://skolkootmkad.ru/>

аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Учитывая низкий показатель достоверности данных, приведенных в сборнике Яскевича, а так же некорректные значение на основании представленной модели, данный сборник не используется для внесения корректировки.

Таблица 50. Корректировка по данным сборника СРК-2020 под редакцией Яскевича



Элемент сравнения - 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.

Элемент сравнения - 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 у всех. Так объекты аналоги имеют индивидуальное ограждение, таким образом необходимо внести соответствующие корректировки:

Таблица 51. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А.

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

Таблица 66

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08

ЧПО 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

Корректировка для объектов аналогов составит $1/1,07=0,934$

Элемент сравнения- доступность (обособленность территории).

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

Таблица 52. По данным, приведенным в справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

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

Учитывая, что объекты аналоги №1 и №2 так же находятся на территории складского кластера (закрытая территория), то корректировка на данному элементу сравнения составит 0,88 для объекта-аналога №3.

Общая сумма корректировок по группе *Корректировка на различие в местоположении.* (локальные характеристики местоположения объекта)

Таблица 53. Корректировка по группе характеристики местоположения для объектов оценки №3 и №4

Элемент сравнения	Значение показателя		
	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
расположение в территориальной зоне города	1	1,11	1,11
наличие железнодорожной ветки	1	1	1
наличие ограждений	0,934	0,934	0,934
доступность (обособленность территории)	1	1	0,88
Итого	0,934	1,037	0,912

Физические характеристики объекта.

Элемент сравнения - 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 54. Данные корректирующих коэффициентов

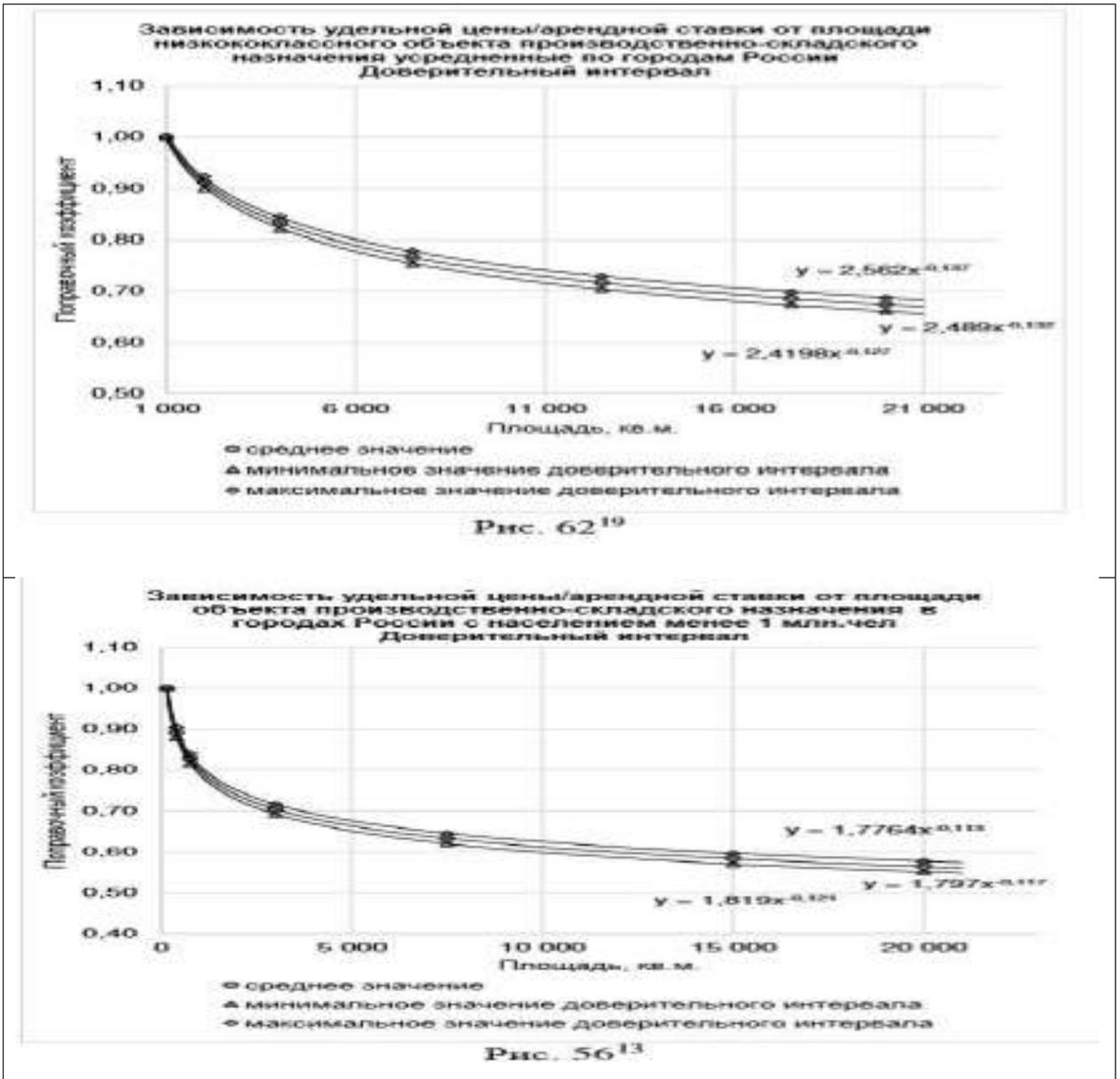




Таблица 55. Расчеты вносимых корректировок

	Яскевич	261,83	-0,218		Лейфер1	2,489	-0,132	Лейфер2	1,797	-0,117	значение коэффициента
	площадь			вес			вес				
ОО 1	3166,2	45,1754			0,859			0,700			
1	4667,5	41,5106	1,09	0,33	0,816	1,05	0,33	0,669	1,05	0,33	1,06
2	1260	55,22537	0,82	0,33	0,970	0,89	0,33	0,779	0,90	0,33	0,87
3	1863,4	50,70989	0,89	0,33	0,921	0,93	0,33	0,745	0,94	0,33	0,92
	площадь										
ОО 2	1249,9	55,32235		0,33	0,971		0,33	0,780		0,33	
1	4667,5	41,5106	1,33	0,33	0,816	1,19	0,33	0,669	1,17	0,33	1,23
2	1260	55,22537	1,00	0,33	0,970	1,00	0,33	0,779	1,00	0,33	1,00
3	1863,4	50,70989	1,09	0,33	0,921	1,05	0,33	0,745	1,05	0,33	1,06

Элемент сравнения - 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.

Элемент сравнения - наличие отопления.

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

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

Элемент сравнения - 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:

ЧПО 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

Таблица 56. справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

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

Таблица 57. Корректировка на состояние

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

Элемент сравнения материал стен.

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

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

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

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

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

Таблица 59. Корректировка для объекта оценки №3

№	Материал стен	Корректировка
ОО3	Капитальные	
ОА1	Капитальные и Сэндвич-панели	1
ОА2	Капитальные	1
ОА3	Капитальные	1

Таблица 60. Корректировка для объекта оценки №4

№	Материал стен	Корректировка
---	---------------	---------------

ЧПО 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

ОО4	Капитальные	
ОА1	Капитальные и Сэндвич-панели	1
ОА2	Капитальные	1
ОА3	Капитальные	1

Элемент сравнения - состояние отделки.

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

Элемент сравнения - высота потолков

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

Таблица 61. справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

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

Таблица 62. Корректировка для объекта оценки №3

№	Высота	Корректировка
ОО 3	3-3,7 ²⁸	
ОА1	6	0,93
ОА2	4,7-9	0,9
ОА3	3	1

Таблица 63 Корректировка для объекта оценки №4

№	Высота	Корректировка
ОО 3	3 ²⁹	
ОА1	6	0,93
ОА2	3-8	0,9
ОА3	3	1

Элемент сравнения - 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.

²⁸ По данным технического паспорта

²⁹ По данным технического паспорта

ЧПО 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

Таблица 64 Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал			
Таблица 113			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Таблица 65. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов.

№	Наличие ГПМ	Корректировка
ОО	Нет	
ОА1	Нет	1
ОА2	Нет	1
ОА3	Нет	1

Элемент сравнения – наличие холодильных камер

Наличие холодильных камер в производственно-складских объектах расширяет их область применения (например, для хранения скоропортящихся товаров) и повышает стоимость при продаже и величину арендной ставки. Поэтому, если в качестве объектов-аналогов используется производственно-складской объект без таких камер, требуется использование соответствующего повышающего коэффициента.

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

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		холодильные камеры есть	холодильные камеры отсутствуют
Объект оценки	холодильные камеры есть	1,00	1,18
	холодильные камеры отсутствуют	0,85	1,00

У объекта аналога №1 имеется холодильное оборудование, с возможностью круглогодично поддерживать температуру от 0 С до -20 С. Таким образом корректировка по данному элементу сравнения составляет 0,85.

Элемент сравнения – наличие парковки

Наличие парковки на территории производственно-складского объекта, а также ее тип оказывает влияние на его стоимость. Стоимость производственно-складских объектов, на территории которых есть организованная парковка выше относительно объектов, не имеющих подобной опции.

«Организованная парковка» это место стоянки транспортных средств, представляющее собой участок проезжей части автомобильной дороги, улицы и дороги населенного пункта или

ЧПО 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

прилегающей к ним территории, организованной в соответствии с правилами дорожного движения и другими ТНПА, утвержденными в установленном порядке. Организованная парковка в случае объектов производственно-складского назначения может также располагаться напрямую на территории объекта. При этом организованная парковка может быть как открытой (транспортные средства располагаются на земле, без каких-либо навесов, под открытым небом), так и закрытой (навес, подземная парковка, многоуровневая и т.п.).

Тип парковки также оказывает существенное влияние на стоимость: объекты с крытой парковкой на территории стоят дороже по сравнению с такими же объектами с открытой парковкой.

Таким образом, наличие парковки, а также ее тип является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости.

Таблица 67. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал			
Таблица 158			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта, не имеющего организованной парковки, к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с организованной парковкой	0,96	0,94	0,96

Таблица 68. Наличие организованной парковки

№	Наличие ГПМ	Корректировка
ОО	Нет	
ОА1	Есть 17 м/м	0,96
ОА2	Есть 15 м/м	0,96
ОА3	Нет	1

Общая сумма корректировок по группе физические характеристики объекта

Таблица 69. Корректировка по группе физические характеристики для объекта оценки №3

Элемент сравнения	Значение показателя		
	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
различие в общей площади	1,06	0,87	0,92
тип помещения	1	1	1
наличие отопления	1	1	1
физическое состояние объектов	0,81	1	1
материал стен	1	1	1
состояние отделки	1	1	1
высота потолков	0,93	0,9	1
наличие грузоподъемных механизмов	1	1	1
наличие холодильных камер	0,85	1	1
наличие парковки	0,96	0,96	1
Итого	0,652	0,752	0,92

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

Таблица 70. Корректировка по группе физические характеристики для объекта оценки №4

Элемент сравнения	Значение показателя		
	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
различие в общей площади	1,23	1	1,06
тип помещения	1	1	1
наличие отопления	1	1	1
физическое состояние объектов	0,81	1	1
материал стен	1	1	1
состояние отделки	1	1	1
высота потолков	0,93	0,9	1
наличие грузоподъемных механизмов	1	1	1
наличие холодильных камер	0,85	1	1
наличие парковки	0,96	0,96	1
Итого	0,756	0,864	1,06

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

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: $S' = S_{ЗУ}/S_{зд}$.

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

$\Delta S'i = S'o - S'ai$ 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: $K = \Delta S'i * C_{ЗУ}$ где: $C_{ЗУ}$ — стоимость 1 кв. м земельного участка.

Обеспеченность здания ЗУ основывается на фактической информации, как и любая информация используемая в расчетах в Отчете Оценщика она должна быть проверяема и достоверна. В таблице подбора аналогов Оценщиком проведена проверка представленной информации с данными, указанными на карте Росреестра. По объекту аналогу №1 в части площади

ЧПО 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

ЗУ была установлена достоверная информация, в то время как по объектам №2 и №3 информация указанная в объявлении не нашла подтверждения (межевание объекта № 3 произведено ранее 2006 года). Таким образом, необходимо использовать справочную литературу в части определения коэффициента обеспеченности у объектов аналогов №2

По данным ABN group (https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf стр . 67) отношение площади построек к площади ЗУ составляет:

Таблица 71. По данным ABN group (обеспеченность ЗУ)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	0,45	0,26	0,65
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,29	0,20	0,41

Таблица 72. По данным справочника Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А. Текущие и прогнозные характеристики. 2020 год

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,51	0,47	0,55
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,51	0,46	0,55
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,56	0,51	0,60
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,38	0,33	0,43
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,60	0,55	0,66

Учитывая актуальность данных, а так же установленные диапазоны, Оценщиком принимается значение по верхней границы, указанной в справочнике ABN group.

Тогда обеспеченность ЗУ, учитывая близость к МКАД, составляет $1/0,41=2,44$

Стоимость земельного участка под строительство промышленных объектов определялась Оценщиком в настоящем отчете в главе 5.2. исходя из данных расчетов рыночная стоимость права собственности квадратного метра, составляет: 4814 рублей под объектом оценки №3 и 5346 рублей под объектом оценки № 4.

Для определения сопоставимости стоимости ЗУ Оценщиком приводятся коэффициенты, сформированные на основании соотношения удельной кадастровой стоимости по Земельным участкам:

Таблица 73. Определение коэффициента перехода удельной стоимости ЗУ под ОО №3

	ЗУ под ОО №3	ЗУ под ОА№1	ЗУ под ОА№2	ЗУ под ОА№3
Удельная Кадастровая стоимость ³⁰	4412	4582,8	3259	4284

³⁰ Определяется как отношение кадастровой стоимости ЗУ к площади

ЧПО 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

Соотношение стоимости		1,04	0,74	0,97
Учитываемая стоимость	4814	5000,4	3555,9	4674,3

Таблица 74. Определение коэффициента перехода удельной стоимости ЗУ под ОО №4

	ЗУ под ОО №4	ЗУ под ОА№1	ЗУ под ОА№2	ЗУ под ОА№3
Удельная Кадастровая стоимость	4427,7	4582,8	3259	4284
Соотношение стоимости		1,04	0,74	0,97
Учитываемая стоимость	5346	5533,3	3934,9	5172,5

Учитывая, что ЗУ под объектом аналогом №2 принадлежит на праве аренды, необходимо внести соответствующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав ЗУ.

Учитывая, что объем передаваемых прав на ЗУ отличается, необходимо внести соответствующие корректировки. Данная корректировка будет учтена в корректировке на обеспеченность ЗУ.

Таблица 75. Корректирующие коэффициенты по данным Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А. (данные экспертов-сотрудников банка и экспертов-оценщиков)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов				
Таблица 20				
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80	0,90
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,79	0,90
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,79	0,90
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,80	0,90
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,85	0,81	0,90
6	Москва	0,84	0,79	0,89

ЧПО 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

Таблица 76. Корректирующие коэффициенты по данным справочника Яскевича СРД 28

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-22, Май 2018 г.	СРД-23, Ноябрь 2018 г.	СРК-2019, Март 2019	СРД-24, Май 2018 г.	СРД-25, Ноябрь 2019 г.	СРК-2020, Март 2020 г.	СРД-26, Май 2020	СРД-27, Ноябрь 2020	СРК-2021, Март 2021	СРД-28, Май 2021
	Середина	Офисное				0,805		0,812		0,830		
11	Краснодар											
	Центр	Офисное		0,812	0,782		0,802	0,834		0,856	0,880	
	Центр	Торгово-сервисное				0,780			0,802			0,810
	Середина	Торговое	0,677		0,678		0,702	0,734		0,780	0,755	
	Середина	Офисное				0,792			0,790			0,786
	Середина	Производственное		0,926			0,932			0,922		
	Окраина	Торговое			0,734		0,770	0,802		0,790		0,802
	Окраина	Производственное	0,932	0,945		0,931		0,956	0,942		0,934	0,945
12	Курск											
	Середина	Офисное			0,788		0,820	0,809		0,792		
13	Москва											
	Центр	Торговое	0,610		0,638		0,676	0,506	0,654		0,578	
	Центр	Офисное	0,690			0,645		0,587		0,602		0,650
	Середина	Торговое		0,712			0,735	0,645	0,670		0,612	
	Середина	Офисное		0,802	0,765	0,780		0,605		0,670		0,683
	Середина	Сервисное	0,808		0,790		0,812	0,678			0,766	
	Окраина	Производственное	0,922		0,934		0,943	0,885		0,908		0,924
	Окраина	Торговое		0,754			0,796	0,757	0,766	0,788	0,680	
	Окраина	Офисное	0,843			0,790		0,708		0,802		0,787
	Окраина	Офисно-складское			0,890		0,902	0,840			0,902	
	Окраина	Сервисное	0,890			0,902		0,880		0,896		0,872
14	Московская область											
	4-10 км. от МКАД	Торговое	0,856		0,878		0,843		0,824		0,877	
	6-9 км. от МКАД	Складское		0,834			0,812			0,845		0,816
	6-12 км. от МКАД	Торговое		0,812		0,808	0,811	0,765				0,826
	8-12 км. от МКАД	Офисное	0,892		0,902		0,912			0,890		
	10-15 км. от МКАД	Офисное		0,902			0,906				0,890	
	12-16 км. от МКАД	Складское	0,834		0,809		0,830			0,876		0,890

Таблица 77. Согласование корректировки на объем передаваемых прав ЗУ

Полученные результаты	Значение	Удельный вес ³¹	Показатель	Корректировка
Яскевич	0,89 ³²	0,7	0,66	0,875
Лейфер	0,84	0,3	0,25	

Таблица 78. Внесение корректировки на площадь ЗУ (плотность застройки) для объекта оценки №3

Параметр	ОО	ОА1	ОА 2	ОА 3
----------	----	-----	------	------

³¹ Определяется на основании соответствия выбранных данных по географическому, временному и иных принципов.

³² Объект расположен в 13 км от МКАДа

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

Площадь ОКС м.кв.	3166,2	4667,5	1260	1863,4
Площадь ЗУ, кв.м.	2024	5100	6500 (аренда)	2500
Плотность застройки	1 ³³	1,1	2,4	1,3
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.		-0,1	-1,4	-0,3
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		5000,4	3555,9	4674,3
Рыночная стоимость с учетом корректировки на передаваемые права		5000,4	3111,4	4674,3
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.		-463,3	-4480,4	-1596,9

Таблица 79. Внесение корректировки на площадь ЗУ (плотность застройки) для объекта оценки №4

Параметр	ОО	ОА1	ОА 2	ОА 3
Площадь ОКС м.кв.	1249,9	4667,5	1260	1863,4
Площадь ЗУ, кв.м.	1203	5100	6500 (аренда)	2500
Плотность застройки	1 ³⁴	1,093	2,400	1,342
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.		-0,093	-1,400	-0,342
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		5533,3	3934,9	5172,5
Рыночная стоимость с учетом корректировки на передаваемые права		5533,3	3443,0	5172,5
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.		-513	-4820	-1767

Здесь и далее.

Все расчеты произведены в Excel.

Коэффициент вариации. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Проверка выборки оценщиками на однородность производится с помощью коэффициента вариации ³⁵ – случайной величины, характеризуемой как мера ее относительного разброса, показывающая долю среднего значения этой величины, относительно среднего разброса. Подобным способом определяется относительная мера разброса значений признака в статистической совокупности. При этом значения определяемого коэффициента находятся в диапазоне от 0 до 1, и чем ближе значение к 0, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит – тем качественнее подобраны статистические данные. Критериальным, в данном случае, является значение равное 1/3.

Как правило, коэффициент вариации рассчитывается в процентах и является отношением среднеквадратического отклонения к среднеарифметическому, позволяя судить об однородности совокупности, которая может приниматься следующие значения:

- – < 17% – абсолютно однородная;
- – 17 – 33% – достаточно однородная;
- – 35 – 40% – недостаточно однородная;
- – 40 – 60% – говорит о большой колеблемости совокупности

³³ Объект оценки расположен на границе ЗУ, свободная территория отсутствует

³⁴ Объект оценки расположен на границе ЗУ, свободная территория отсутствует

³⁵ <https://oporamo.ru/news/97-prakticheskie-aspekty-v-ocenke-obektov-nedvizhimosti.html>

ЧПО 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

Таблица 80. Внесение корректировок и определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки №3 в рамках сравнительного подхода.

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект аналог 1</i>	<i>Объект аналог 2</i>	<i>Объект аналог 3</i>
Рыночная стоимость	150000000	44000000	60000000
Площадь зданий	4667,5	1260	1863,40
Площадь ЗУ	5100	6500	2500,00
Стоимость 1 кв.м.	32137,12	34920,63	32199,21
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	0,8870	0,8870	0,8870
Величина корректировки	3631,49	3946,03	3638,51
скорректированная сумма	28505,62	30974,60	28560,70
Корректировка на финансовые условия.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	28505,62	30974,60	28560,70
Корректировка на условия продажи (объем передаваемых прав)	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	28505,62	30974,60	28560,70
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	28505,62	30974,60	28560,70
Корректировка на местоположение (группа элементов сравнения)	0,934	1,037	0,912
Величина корректировки	1881,37	-1138,01	2503,88
скорректированная сумма	26624,25	32112,61	26056,81
Корректировка на назначение частей офисного здания	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	26624,25	32112,61	26056,81
корректировок по группе физические характеристики объекта	0,652	0,752	0,920
Величина корректировки	9265,24	7963,93	2084,55
скорректированная сумма	17359,01	24148,68	23972,27
Корректировка на плотность застройки (площадь ЗУ).	-463,30	-4480,40	-1596,90
Величина корректировки	463,30	4480,40	1596,90
скорректированная сумма	16895,71	19668,28	22375,37
коэффициент вариации		14%	
общая сумма корректировок по модулю	15241,41	15252,35	9823,84
Совокупная корректировка	0,47	0,44	0,31
Показатель совокупной корректировки (сумма корректировок по модулю), %	2,11	2,29	3,28
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	0,27	0,30	0,43

ЧПО 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

Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия	4641,29	5866,68	9554,65
Итого рыночная стоимость, руб./м2	20062,62		
Площадь объекта оценки, м2	3166,20		
Стоимость, руб	63522271		
Итого рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб.	63522000		

Таблица 81. Внесение корректировок и определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки №4 в рамках сравнительного подхода.

Элемент сравнения	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Рыночная стоимость	150000000	44000000	60000000
Площадь зданий	4667,5	1260	1863,40
Площадь ЗУ	5100	6500	2500,00
Стоимость 1 кв.м.	32137,12	34920,63	32199,21
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	0,8870	0,8870	0,8870
Величина корректировки	3631,49	3946,03	3638,51
скорректированная сумма	28505,62	30974,60	28560,70
Корректировка на финансовые условия.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	28505,62	30974,60	28560,70
Корректировка на условия продажи (объем передаваемых прав)	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	28505,62	30974,60	28560,70
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	28505,62	30974,60	28560,70
Корректировка на местоположение (группа элементов сравнения)	0,934	1,037	0,912
Величина корректировки	1881,37	-1138,01	2503,88
скорректированная сумма	26624,25	32112,61	26056,81
Корректировка на назначение частей офисного здания	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	26624,25	32112,61	26056,81
корректировок по группе физические характеристики объекта	0,756	0,864	1,060
Величина корректировки	6496,32	4367,31	-1563,41
скорректированная сумма	20127,94	27745,30	27620,22
Корректировка на плотность застройки (площадь ЗУ).	-513,00	-4820,00	-1767,00
Величина корректировки	513,00	4820,00	1767,00
скорректированная сумма	19614,94	22925,30	25853,22
коэффициент вариации		14%	

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

<i>общая сумма корректировок по модулю</i>	12522,18	11995,34	9472,80
<i>Совокупная корректировка</i>	0,39	0,34	0,29
<i>Показатель совокупной корректировки (сумма корректировок по модулю), %</i>	2,57	2,91	3,40
<i>Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)</i>	0,29	0,33	0,38
<i>Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия</i>	5671,02	7518,51	9899,86
<i>Итого рыночная стоимость, руб./м2</i>	23089,39		
<i>Площадь объекта оценки, м2</i>	1249,90		
<i>Стоимость, руб</i>	28859429		
<i>Итого рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб.</i>	28859000		

Полученная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость производственно-складского комплекса включает в себя стоимость прав на земельные участки, стоимость инженерных сетей, сооружений, а также стоимость улучшений земельных участков (зданий).

С целью определения рыночной стоимости улучшений земельных участков (зданий) полученную в рамках сравнительного подхода рыночную стоимость необходимо «очистить» от стоимости прав на земельные участки.

Рыночная стоимость земельных участков в составе производственно-складского комплекса составляет³⁶:

Под объектом оценки №3–9670502 рублей;

Под объектом оценки №4–6378972 рублей.

Таким образом, рыночная стоимость улучшений (зданий) в рамках сравнительного подхода составит:

Объект оценки №3 - 53 851 769 рублей;

Объект оценки №4 - 22 480 456 рублей.

³⁶ см. раздел отчета об оценке «Определение рыночной стоимости земельных участков».

5.4. 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.

Применение доходного подхода в части регулирования и установления основных нормативов, установлено п.23 ФСО №7.

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 рыночного 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

ЧПО 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

изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

Метод капитализации доходов.

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

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

Метод капитализации доходов применяется если:

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

Данный метод не следует использовать, если:

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

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$, где:

C – стоимость объекта недвижимости;

$R_{\text{кап}}$ – 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):

ЧПО 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

Предложения установленные в главе 3 и которые не могут быть использованы в качестве аналога:

Предложение 1. Химки, Рабочая ул., 2Ак3 - предлагается в суб. Аренду, при этом объявление схожи в части фотографий и описания с предложением №2, расположенным в данном комплексе.

Предложение 5. Указана стоимость за 1 кв.м 1932 рубля в год, что существенно ниже средневзвешенного значения. Более того данное объявление ранее было опубликовано и стоимость была указана 4800 за кв.м. в год <https://khimki.cian.ru/rent/commercial/224816787/>

Предложение 6-7 по факту дублируют друг друга (одна стоимость, одна площадь) поэтому в качестве аналога используется только одно предложение (более информативное)

Таблица 82. Аналоги для определения потенциальной арендной ставки

№ п/п	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Химки, мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2Ак2	Химки, ш. Вашутинское, 7/3	Химки, мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2Ак4
Площадь ЗУ, кв.м	-	-	-
Площадь здания, кв.м.	1070	760	722
в т.ч. офисных	-	-	-
в т.ч. бытовых	-	-	-
Количество объектов	1	1	1
Стоимость 1 кв.м/р/год	4800	2400	4200
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены	Не включены	Не включены
Источник информации	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/263179288/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/254580773/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/250892343/
Текст объявления	От собственника! Без комиссии! Сдается отопляемое складское помещение площадью 1070 м2 по адресу: г. Химки, ул. Рабочая, д. 2А, корпус 2. Ворота ширина 3,7 м., высота 4,3 м., пол бетон, высота потолков 6 м. Недалеко от здания есть место для парковки транспорта. Кран-балка 1,5 тонн. Коммуникации: электричество, отопление. Условия аренды: обеспечительный платёж. Назначение помещения: под склад или производство. Цена 400 руб./м2/мес. Работаем без НДС (УСН).	Сдается! Помещение 760 кв. м. МКАД 5 км. Удобный подъезд с главных транспортных магистралей: Ленинградское шоссе (область-центр) Вашутинское ш. Коммунальный пр-зд. Предпочтение: склад-шоурум, экологически чистое производство, сервисный центр спецтехники. Возможность аренды открытой площадки и установки модульного блока-офиса. Высота 5 м, пол бетон, эл-я. 25 квт. Закрытая охраняемая территория, видеонаблюдение. Обсуждаются все предложения!	От собственника! Без комиссии! Сдается складское помещение площадью 722 м2 по адресу: г. Химки, ул. Рабочая, д. 2А, корпус 4. Ворота главные: ширина 5 м., высота 4,7м., ворота запасные: ширина 2,2 м, высота 2,3 м, пол бетон, высота потолков 5 м. Охраняемая территория, КПП, есть второй уровень под офис. Коммуникации: электричество 100 кВт, водоснабжение (возможность подведения), кран-балки нет. Условия аренды: обеспечительный платёж. Назначение помещения: под склад, производство. Цена 350 руб./м2/мес. Работаем без НДС (УСН).
Дата предложения / обновления	31.08.2021	05.04.2021/ 31.08.2021	15.02.2021/ 03.03.2021
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Наличие объектов на территория комплекса в т.ч.:			
Наличие офисных помещений	Не установлено	Не установлено	+
Наличие складских помещений	+	+	+
Наличие производственных помещений	+	+	+
Наличие асфальтированной площадки	+	+	+

ЧПО 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

Наличие оборудования для выработки отопления	-	-	-
Наличие грузоподъемных механизмов	+ кран балка	-	-
Наличие на территории доступа к коммуникациям в т.ч.:			
Наличие доступа к э/э	+	+	+
Наличие газоснабжения	-	-	-
Водоотведение и водоподача	+	Не установлено	Возможность подведения
Наличие ж/д путей	-	-	-
Отопление	+	-	+
Высота потолков	6	5	5
Техническое состояние	Удовлетворительное. Типовой ремонт	Удовлетворительное. Типовой ремонт	Удовлетворительное. Типовой ремонт
Транспортная доступность	Складской комплекс	Складской комплекс	складской кластер
Удаленность от МКАД	4 км	5	4
Материал стен	Капитальные	Капитальные, сэндвич - панели	Капитальные
Вид права ОКС	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права ЗУ	Не установлено	Не установлено	Не установлено
Соответствие принципу НИЭ	+	+	+
Вид информации	Предложение	Предложение	Предложение
Резюме относительно достаточности информации и ее подтвержденности	Информация, представленная в объявлении, устанавливает все ц/о факторы. Достаточно и информативно для использования в качестве аналога	Информация, представленная в объявлении, устанавливает все ц/о факторы. Достаточно и информативно для использования в качестве аналога	Информация, представленная в объявлении, устанавливает все ц/о факторы. Достаточно и информативно для использования в качестве аналога
№ п/п	Аналог 4		
местоположение	Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, 2		
Площадь ЗУ, кв.м	-		
Площадь здания, кв.м.	От 1500 до 4500		
в т.ч. офисных	-		
в т.ч. бытовых	-		
Количество объектов	1		
Стоимость 1 кв.м/р/год	3960		
Коммунальные платежи	Не включены		
Эксплуатационные расходы	Включены		
Источник информации	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/247574903/		
Текст объявления	<p>Лот 135326 Предложение от Собственника! Сдаются в аренду отапливаемые производственно-складские помещения 1500, 3000, 4500 кв.м. Высота потолков 6 м до фермы, ворота - нулевой уровень, полы бетон с нагрузкой 5 т/кв.м, 500 кВт, все коммуникации, контейнерная стоянка, круглосуточный въезд, охрана, удобный заезд с Ленинградского и Новосходненского шоссе.</p> <p>В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка.</p> <p>Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!</p> <p>Конт. лицо: Федор Михайлович, доб. 176, ЛОТ 135326</p>		
Дата предложения / обновления	20.01.2020/ 01.03.2021		
Назначение	Производственно-складское		
Наличие объектов на территории комплекса в т.ч.:			
Наличие офисных помещений	-		
Наличие складских помещений	+		

ЧПО 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

Наличие производственных помещений	+
Наличие асфальтированной площадки	-
Наличие оборудования для выработки отопления	-
Наличие грузоподъемных механизмов	-
Наличие на территория доступа к коммуникациям в т.ч.:	
Наличие доступа к э/э	+
Наличие газоснабжения	-
Водоотведение и водоподача	+
Наличие ж/д путей	-
Отопление	+
Высота потолков	6
Материал стен	Капитальные
Техническое состояние	Удовлетворительное. Типичный ремонт
Транспортная доступность	Без ограничений. технопарк «Сходня-Инжиниринг»
Удаленность от МКАД	13
Вид права ОКС	Собственность
Вид права ЗУ	Не установлено
Соответствие принципу НИЭ	+
Вид информации	Предложение
Резюме относительно достаточности информации и ее подтвержденности	Информация, представленная в объявлении, устанавливает все ц/о факторы. Достаточно и информативно для использования в качестве аналога

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

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

Далее выделяются необходимые элементы сравнения.

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

ЧПО 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

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

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

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

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению Оценщика, объявленные цены продажи должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России, методы, предусмотренные сравнительным подходом, имеют ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако на сегодняшний день за последние полтора года отсутствуют зарегистрированные сделки. Наиболее доступными, являются данные о ценах предложений аналогичных объектов, выставленных на свободную продажу. Корректировка на торг определялась на основании данных, приведенных в справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А. в сопоставлении с данными приведенными в сборнике СРД-28, ноябрь 2020 г. под редакцией Е. Е. Яскевича:

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Таблица 83. Корректировка по данным сборника СРК-2020 под ред. Е.Е. Яскевича

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	4-5 (4,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,3	5,6	9,2	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-9 (7,5)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-9 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в мае 2021 г.	3,5	6,1	4,8	8,0	5,0	8,4	6,2	10,1	10,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	<u>2-5</u> (3,5)	<u>5-8</u> (6,5)	<u>4-8</u> (6)	<u>9-10</u> (9,5)	<u>6-8</u> (7)	<u>9-10</u> (9,5)	<u>6-8</u> (7)	<u>10-12</u> (11)	<u>9-12</u> (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследованной рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Таблица 84. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А. по данным экспертов-сотрудников банка

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

ЧПО 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

Таблица 85. Согласование скидки на торг.

Полученные результаты	Значение	Удельный вес	Показатель	Значение
Яскевич	7%	0,5	3,5	7,6%
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.

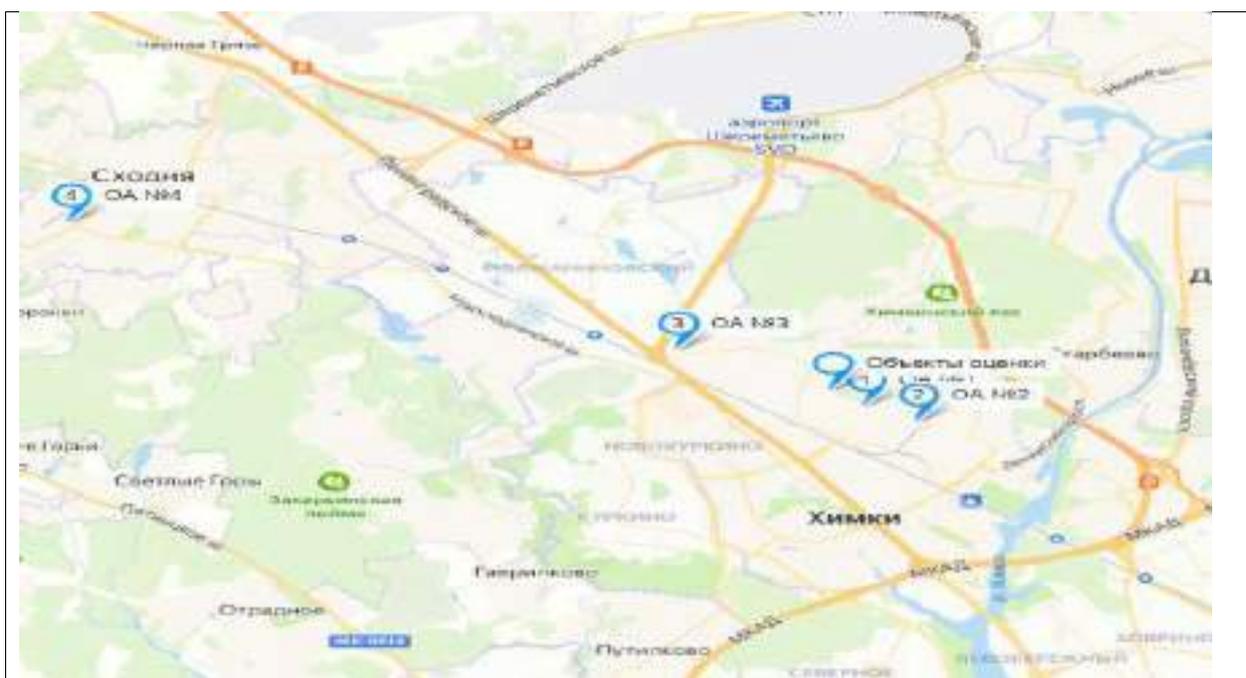
Зачастую ввиду ограниченности рынка производственных комплексов определенного назначения оценщик вынужден использовать в качестве аналогов комплексы иного назначения. В выборке по аналогам все объекты имеют сходное назначение, а так же вид разрешенного использования, в связи с этим корректировка не проводится.

Корректировка на различие в местоположении.

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 86. Местоположение объектов аналогов и объектов оценки



ЧПО 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

Элемент сравнения - расположение в территориальной зоне города

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 «Зоной» 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 87. Внесение корректировок по элементу сравнения – удаленность от МКАД

№	Удаленность от МКАД, км (по данным объявлений)	$Y=40,18 x^{-0,21}$	Корректировка
ОО	4 ³⁷	33,61	
ОА1	4	23,02	1
ОА2	5	29,5	1
ОА3	4	33,61	1
ОА4	13	23,02	1,11 (расчетное 1,46)

Поданным <https://abn-consult.ru/files/Spravochnik.pdf> корректировка на удаленность от МКАД составляет 11%:

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,13	1,06	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,07	1,13

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

Учитывая низкий показатель достоверности данных, приведенных в сборнике Яскевича, а так же некорректные значение на основании представленной модели, данный сборник не используется для внесения корректировки.

Таблица 88. Корректировка по данным сборника СРК-2020 под редакцией Яскевича



³⁷ По данным Яндекс карты, а также сервиса <https://skolkootmkad.ru/>

ЧПО 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

Элемент сравнения - 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.

Элемент сравнения - 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, таким образом, отсутствует необходимость внесения корректировок:

Таблица 89. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08

Элемент сравнения- доступность (обособленность территории).

Корректировка на доступность к земельному участку, на котором расположена производственная база предполагает въезд с дорогой общего пользования/смежной к ней. Однако необходимо отметить, что данная база, расположена на ЗУ, не предполагающая свободных территорий, а территория приграничная к объектам оценки, является территорией другого собственника. В тоже время объекты аналоги так же распложены на территории производственно-складских кластеров. Распоряжение имуществом для целей аренды и пользования не несет никаких ограничений.

Общая сумма корректировок по группе *Корректировка на различие в местоположении. (локальные характеристики местоположения объекта)*

Таблица 90. Корректировка по группе характеристики местоположения для объектов оценки №3 и №4

Элемент сравнения	Значение показателя			
	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
расположение в территориальной зоне города	1	1	1	1,11
наличие железнодорожной ветки	1	1	1	1
наличие ограждений	1	1	1	1

ЧПО 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

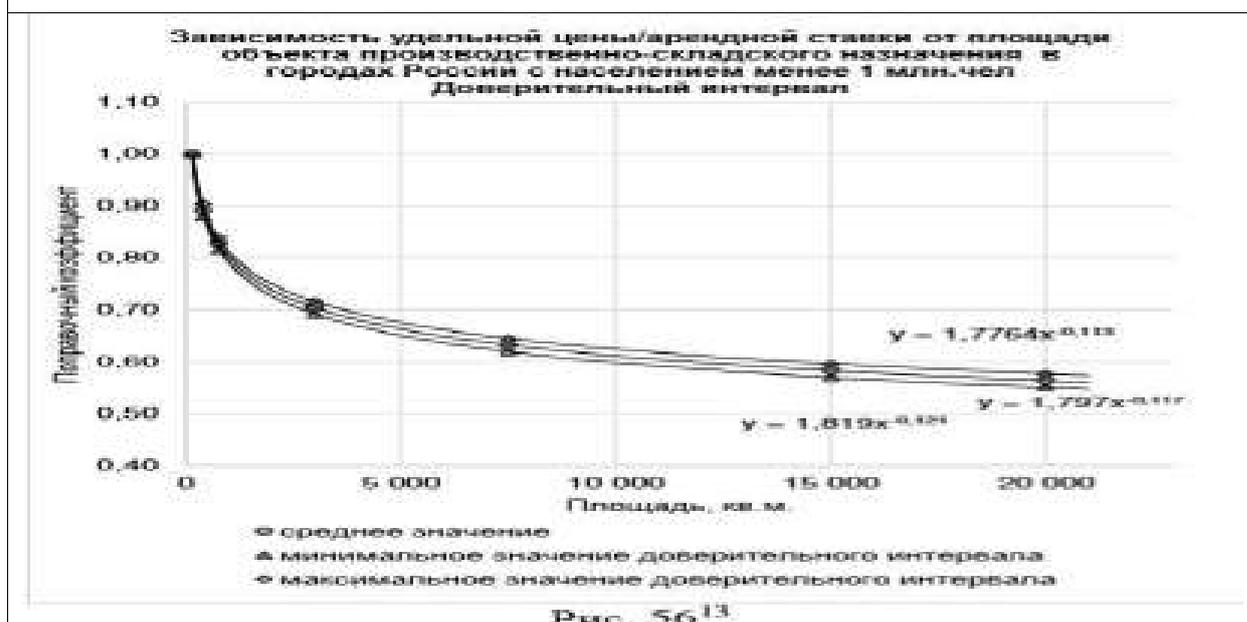
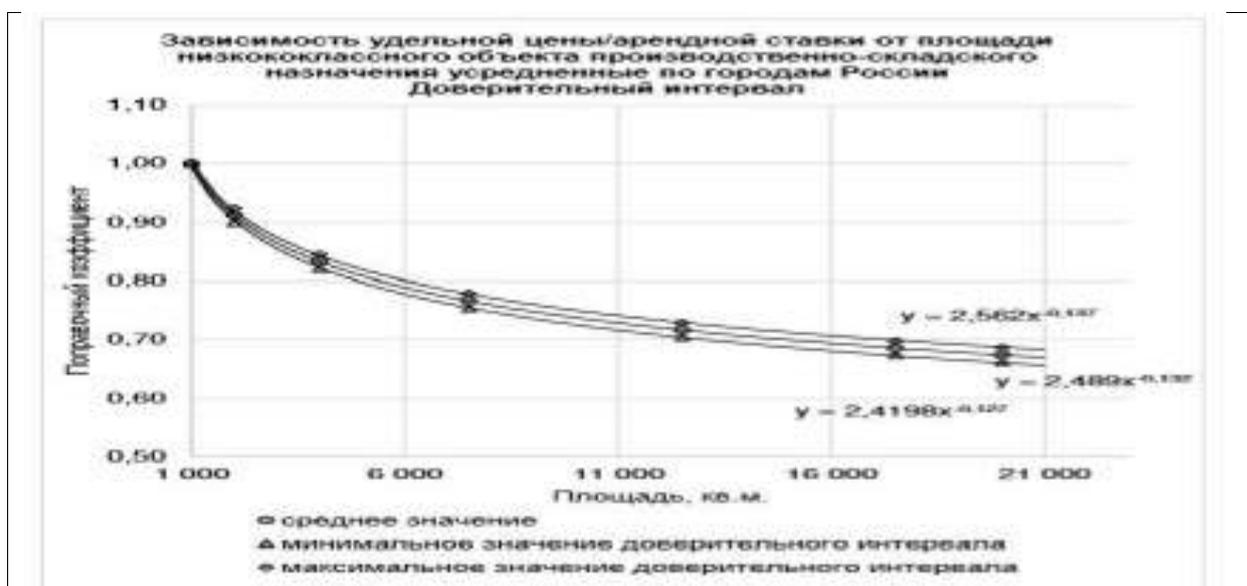
доступность (обособленность территории)	1	1	1	1
Итого	1	1	1	1,11

Физические характеристики объекта.

Элемент сравнения - 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 91. Данные корректирующих коэффициентов.



ЧПО 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

Таблица 92. Расчеты вносимых корректировок

	площадь	Лейфер1	2,489	-0,132	Лейфер2	1,797	-0,117	значение коэффициент
				вес			вес	
ОО 1	3166,2	0,859			0,700			
1	1070	0,991	0,87	0,50	0,795	0,88	0,50	0,87
2	760	1,037	0,83	0,50	0,827	0,85	0,50	0,84
3	722	1,044	0,82	0,50	0,832	0,84	0,50	0,83
4 от 1500 до 4500				0,50			0,50	1,00
	площадь							
ОО 2	1249,9	0,971			0,780			
1	1070	0,991	0,98	0,50	0,795	0,98	0,50	0,98
2	760	1,037	0,94	0,50	0,827	0,94	0,50	0,94
3	722	1,044	0,93	0,50	0,832	0,94	0,50	0,93
4 от 1500 до 4500				0,50			0,50	1,00

Комментарий. У объекта аналога № 4 указан диапазон площади, предлагаемый в аренду, при этом ставка остается неизменной.

Элемент сравнения - 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.

Элемент сравнения - наличие отопления.

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

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

Таблица 93. По данным, приведенным в справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

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

Таким образом, корректировка по данному фактору :

№	Наличие отопления	Корректировка
ОО №3 и №4	+	
ОА1	+	1
ОА2	-	1,37
ОА3	+	1
ОА4	+	1

Элемент сравнения - физическое состояние объектов.

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

ЧПО 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

Несмотря на разницу в износе, указанном в технических паспортах на объекты оценки, на текущий момент объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии, здания требуют проведения капитального (по данным Заказчика, а так же выявлено при осмотре), в тоже время выбранные объекты аналоги находятся в схожем физическом состоянии, таким образом отсутствует необходимость внесения корректировок.

Таблица 94. Корректировка на физическое состояние

№	Значения	Корректировка
ОО №3 и №4	Удовлетворительное	
ОА1	Удовлетворительное	1
ОА2	Удовлетворительное	1
ОА3	Удовлетворительное	1
ОА4	Удовлетворительное	1

Таблица 95. По данным, приведенным в справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

Таблица 141				
арендные ставки производственно- складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Элемент сравнения материал стен.

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

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

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

Учитывая, что у объекта аналога № 2 лишь частично (половина) сделаны капитальные стены (1,5-2 метра) корректировка принимается равной половине среднего значения

Таблица 96. справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

Таблица 100				
г. Москва				
цены/арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,40	1,46
	сэндвич-панели	0,71	1,00	1,04
	металлические	0,69	0,96	1,00

Таблица 97. Корректировка на материал стен для объекта оценки №3

№	Материал стен	Корректировка
ОО 3	Капитальные	
ОА1	Капитальные	1
ОА2	Капитальные/	29%/2=14,5%

ЧПО 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

	сэндвич-панели	=1/0,855=1,17
ОА3	Капитальные	1
ОА4	Капитальные	1

Таблица 98. Корректировка на материал стен для объекта оценки №4

№	Материал стен	Корректировка
ОО 4	Капитальные	
ОА1	Капитальные	1
ОА2	Капитальные/ сэндвич-панели	29%/2=14,5% =1/0,855=1,17
ОА3	Капитальные	1
ОА4	Капитальные	1

Элемент сравнения - состояние отделки.

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

Элемент сравнения - высота потолков

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

Таблица 99. справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

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

Таблица 100. Корректировка для объекта оценки №3

№	Высота	Корректировка
ОО 3	3-3,7 ³⁸	
ОА1	6	0,93
ОА2	5	1
ОА3	5	1
ОА4	6	0,93

Таблица 101 Корректировка для объекта оценки №4

№	Высота	Корректировка
ОО 4	3 ³⁹	0,91
ОА1	6	0,93
ОА2	5	1

³⁸ По данным технического паспорта

³⁹ По данным технического паспорта

ЧПО 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

ОА3	5	1
ОА4	6	0,93

Элемент сравнения – наличие грузоподъемных механизмов

Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя объекта. Таким образом, наличие грузоподъемных механизмов является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости /аренды производственно-складской недвижимости.

У объекта аналога №1 имеется грузоподъемный механизм, таким образом корректировка по данному параметру составит 0,89

Таблица 102. справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,91

Остальные элементы сравнения такие как: наличие холодильных камер, наличие парковки у объектов оценки и объектов аналогов не требуют корректировки

Общая сумма корректировок по группе физические характеристики объекта

Таблица 103. Корректировка по группе физические характеристики для объекта оценки №3

Элемент сравнения	Значение показателя			
	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
<i>различие в общей площади</i>	0,87	0,84	0,83	1
<i>тип помещения</i>	1	1	1	1
<i>наличие отопления</i>	1	1,37	1	1
<i>физическое состояние объектов</i>	1	1	1	1
<i>материал стен</i>	1	1,17	1	1
<i>состояние отделки</i>	1	1	1	1
<i>высота потолков</i>	0,93	1	1	0,93
<i>наличие грузоподъемных механизмов</i>	0,89	1	1	1
<i>наличие холодильных камер</i>	1	1	1	1
<i>наличие парковки</i>	1	1	1	1
<i>Итого</i>	0,72	1,35	0,83	0,93

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

Таблица 104. Корректировка по группе физические характеристики для объекта оценки №4

Элемент сравнения	Значение показателя			
	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
различие в общей площади	0,98	0,94	0,93	1
тип помещения	1	1	1	1
наличие отопления	1	1,37	1	1
физическое состояние объектов	1	1	1	1
материал стен	1	1,17	1	1
состояние отделки	1	1	1	1
высота потолков	0,93	1	1	0,93
наличие грузоподъемных механизмов	0,89	1	1	1
наличие холодильных камер	1	1	1	1
наличие парковки	1	1	1	1
Итого	0,81	1,51	0,93	0,93

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

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 105. По данным справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А. Корректировка на включение коммунальных расходов.

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

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

Таблица 106. Корректировка на состав арендной ставки

№	Коммунальные платежи	Корректировка	Эксплуатационные расходы	Корректировка	Совокупная корректировка
ОО 3,4	Включены		Не включены		
ОА1	Не включены	1,19	Не включены	1	1,19
ОА2	Не включены	1,19	Не включены	1	1,19
ОА3	Не включены	1,19	Не включены	1	1,19
ОА4	Не включены	1,19	Включены ⁴⁰	1	1,19

Таблица 107. Определение ПВД у объекта оценки №3

Элемент сравнения	1	2	3	4
Рыночная ставка аренды	4800	2400	4200	3960
Площадь зданий	1070	760	722,00	от 1500 до 4500
Площадь ЗУ	-	-	-	-
Стоимость 1 кв.м.	4800,00	2400,00	4200,00	3960,00
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	0,9240	0,9240	0,9240	0,9240
Величина корректировки	364,80	182,40	319,20	300,96
скорректированная сумма	4435,20	2217,60	3880,80	3659,04
Корректировка на финансовые условия.	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	4435,20	2217,60	3880,80	3659,04
Корректировка на условия продажи (объем передаваемых прав)	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	4435,20	2217,60	3880,80	3659,04
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	4435,20	2217,60	3880,80	3659,04
Корректировка на местоположение (группа элементов сравнения)	1,00	1,00	1,00	1,11
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	402,49
скорректированная сумма	4435,20	2217,60	3880,80	4061,53
Корректировка на назначение частей офисного здания	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	4435,20	2217,60	3880,80	4061,53
корректировок по группе физические характеристики объекта	0,72	1,35	0,83	0,93
Величина корректировки	1241,86	776,16	659,74	284,31
скорректированная сумма	3193,34	2993,76	3221,06	3777,23

⁴⁰ Подразумевается бесплатный въезд и отсутствие оплаты за управление, не является Эксплуатационными расходами относительно арендатора.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

<i>Корректировка на состав арендной ставки</i>	1,19	1,19	1,19	1,19
<i>Величина корректировки</i>	606,74	568,81	612,00	717,67
<i>скорректированная сумма</i>	3800,08	3562,57	3833,07	4494,90
<i>коэффициент вариации</i>	10%			
<i>общая сумма корректировок по модулю</i>	2213,39	1527,37	1590,94	1705,43
<i>Совокупная корректировка</i>	0,46	0,64	0,38	0,43
<i>Показатель совокупной корректировки (сумма корректировок по модулю), %</i>	2,17	1,57	2,64	2,32
<i>Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)</i>	0,25	0,18	0,30	0,27
<i>Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия</i>	947,03	643,30	1162,86	1199,41
<i>Итого рыночная стоимость, руб./м2</i>	3952,60			
<i>Площадь объекта оценки, м2</i>	3166,20			
<i>ПВД</i>	12514735			

Таблица 108. Определение ПВД у объекта оценки №4

<i>Элемент сравнения</i>	1	2	3	4
<i>Рыночная ставка аренды</i>	4800	2400	4200	3960
<i>Площадь зданий</i>	1070	760	722,00	от 1500 до 4500
<i>Площадь ЗУ</i>	-	-	-	-
<i>Стоимость 1 кв.м.</i>	4800,00	2400,00	4200,00	3960,00
<i>Корректировка на снижение цены в процессе торгов</i>	0,9240	0,9240	0,9240	0,9240
<i>Величина корректировки</i>	364,80	182,40	319,20	300,96
<i>скорректированная сумма</i>	4435,20	2217,60	3880,80	3659,04
<i>Корректировка на финансовые условия.</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>скорректированная сумма</i>	4435,20	2217,60	3880,80	3659,04
<i>Корректировка на условия продажи (объем передаваемых прав)</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>скорректированная сумма</i>	4435,20	2217,60	3880,80	3659,04
<i>Корректировка на дату предложения</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>скорректированная сумма</i>	4435,20	2217,60	3880,80	3659,04
<i>Корректировка на местоположение (группа элементов сравнения)</i>	1,00	1,00	1,00	1,14
<i>Величина корректировки</i>	0,00	0,00	0,00	512,27
<i>скорректированная сумма</i>	4435,20	2217,60	3880,80	4171,31

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

<i>Корректировка на назначение частей офисного здания</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>скорректированная сумма</i>	4435,20	2217,60	3880,80	4171,31
<i>корректировок по группе физические характеристики объекта</i>	0,81	1,51	0,93	0,93
<i>Величина корректировки</i>	842,69	1130,98	271,66	291,99
<i>скорректированная сумма</i>	3592,51	3348,58	3609,14	3879,31
<i>Корректировка на состав арендной ставки</i>	1,19	1,19	1,19	1,19
<i>Величина корректировки</i>	682,58	636,23	685,74	737,07
<i>скорректированная сумма</i>	4275,09	3984,81	4294,88	4616,38
<i>коэффициент вариации</i>		6%		
<i>общая сумма корректировок по модулю</i>	1890,07	1949,61	733,28	1258,30
<i>Совокупная корректировка</i>	0,39	0,81	0,17	0,32
<i>Показатель совокупной корректировки (сумма корректировок по модулю), %</i>	2,54	1,23	5,73	3,15
<i>Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)</i>	0,20	0,10	0,45	0,25
<i>Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия</i>	858,57	387,92	1945,35	1148,89
<i>Итого рыночная стоимость, руб./м2</i>	4340,73			
<i>Площадь объекта оценки, м2</i>	1249,90			
<i>ПВД</i>	5425483,6			

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – Effective Gross Income (EGI) это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Действительный валовой доход — рассчитывается по следующей формуле:

$$EGI = PGI * (1 - V - L + V * L), \text{ где:}$$

EGI – Действительный валовой доход;

PGI – Потенциальный валовой доход;

V – Величина потерь от неполной загрузки помещений;

L – Потери от неплатежей арендной платы. Потери арендной платы имеют место за счет неполной загрузки помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Величина потерь от вакансий — Vacancy Allowance (V) — рассчитывается по формуле: $V = (K_n * N_f) / N_o$, где:

K_n — коэффициент оборачиваемости арендных платежей (доля площади помещений, которые ежегодно меняют арендатора в общей арендной площади);

N_f — число арендных периодов, необходимое для поиска нового арендатора;

N_o — общее число арендных периодов.

ЧПО 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

Расчет коэффициента недозагрузки

Данный коэффициент определяется на основании рыночных данных. В качестве базы принимается доля вакантных площадей по данным аналитических агентств / агентств недвижимости.

Таблица 109. Определение значения коэффициента недозагрузки

Источник	Значение	Ссылка на источник	Удельный вес	Значение
Knight Frank	2,2	https://www.knightfrank.ru/research	0,25	2,35
ILM	2,5	https://delprof.ru/press-center/open-analytics/skladskoy-rynok-rossii-itogi-2020-i-prognozy-razvitiya/	0,25	
Colliers	2,8	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-industrial-2021	0,25	
CBRE	1,3	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/II--2021	0,25	

Прочие потери

Под прочими потерями ПВД в размере 2% в данном случае понимаются потери Собственника арендной платы, связанные с неплатежами (отсрочками платежей) имеющихся Арендаторов по причине кризиса ликвидности компаний региона по данным аналитических агентств, а так же анализа общего состояния экономического сектора. На текущий момент, высоким является риск банкротств юридических лиц, вызванный кризисом ликвидности, так же учитывая снятия моратория на банкротства (<https://fedresurs.ru/news/8b77432d-3823-415d-8127-8d9cb71953f7?attempt=2>). Таким образом предполагается рост неплатежей именно в сегменте не высококлассной складской недвижимости.

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 110. Определение ДВД (действительного валового дохода)

№	Объект оценки	ПВД	потери от недозагрузки	прочие потери	ДВД
1	Объект оценки №3	12514735	2,35%	2%	11976226
2	Объект оценки №4	5425484	2,35%	2%	5192025

Резерв на замещение

Данная позиция предполагает, что в типичных рыночных условиях владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам стандартам для данного типа недвижимости.

Действующие нормативы эксплуатации объектов недвижимости предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы.

Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие строительные элементы с коротким сроком эксплуатации;
- санитарно-техническая и электроарматура и приборы;
- механическое оборудование; - элементы наружного благоустройства
- пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

ЧПО 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

К этой же статье расходов относят расходы на косметический ремонт арендуемых помещений перед вселением нового арендатора, если ремонт оплачивает владелец.

Типичный рыночный стандарт управления недвижимостью предполагает, что средства на замену короткоживущих элементов аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения. Технически величина отчисления в резерв замещения рассчитывается как требуемая к накоплению сумма, умноженная на коэффициент фонда возмещения. При этом коэффициент фонда возмещения определяется исходя из срока эксплуатации элемента и нормы процента банковского накопительного счета.

Таблица 111. Расчет затрат на возмещение.

<i>Текущий ремонт</i>		
Сметный расчет	Объект оценки 3	Объект оценки 4
Восстановительная ст-ть	51 847 000	23 494 000
В % (5%) от восстановительной ст-ти	2592350	1174700
Ставка накопления, %	6,85	6,85
Период проведения ремонтных работ	3	3
Фактор ФВ	0,312	0,312
Сумма ежегодных отчислений	807537	365928
<i>Капитальный ремонт</i>		
Восстановительная ст-ть	51847000	23494000
В % (25%) от восстановительной ст-ти	12961750	5873500
Ставка накопления	7,59	7,59
Период проведения ремонтных работ	30	30
Фактор ФВ	0,010	0,010
Сумма ежегодных отчислений	123321	55882
Расходы на возмещение	930 858	421 810

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

Фонд возмещения формируется на основании модели Хоскольда.

Ставка накопления принимается в размере ставки бескупонной доходности по данным ЦБ РФ⁴¹ по состоянию на 03.09.2021 на период инвестирования в соответствии со сроком ремонта.

В качестве восстановительной стоимости оценщиком принимаются данные, полученные ранее 11.03.2021 (единственная актуальная стоимость на дату оценки).

Операционные расходы

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

⁴¹ https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/

ЧПО 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

Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстрознашиваемых элементов недвижимости

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 ФНС⁴² 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.⁴³ 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 112. 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	31237692,8	0,02	624753,9	0,002	62475,4
Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53	8931001,2	0,015	133965,0	-	-
<u>постоянные расходы</u>	821194,3		758718,9		62475,4
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.

⁴² <https://www.nalog.ru/rn50/service/tax/d964682/>

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

⁴³ Решение Совета депутатов городского округа Химки "О земельном налоге" (в ред. от 17.04.2019 N 26/3)

ЧПО 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

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 СРД-28 (стр. 25) и СРК - 2020 под редакцией Яскевича, для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

На рынке управления коммерческой недвижимостью установлены следующие предложения:

Таблица 113. Анализ УК

Компания	Сайт (Ссылка)	Стоимость
«Фридом»	https://freedom-realty.ru/uslugi/doveritelnoe-upravlenie/doveritelnoe-upravlenie-kommercheskoy-ndvizhimostyu/	От 12% от стоимости месячной аренды
rozhkov-realty	http://rozhkov-realty.ru/stoimost-uslug-realtora	10-15% от ДВД
ГК Гиона	https://gionauk.ru/upravlenie-kommercheskoy-ndvizhimostyu/	От 8% от ДВД
Среднее значение (от минимальных данных)		10% от ДВД

Расходы на коммунальные услуги, охрану, эксплуатацию.

Величина операционных расходов для производственно-складской недвижимости класса С составляет 1707 руб./кв. м в год (среднее значение из диапазона: 1182 – 2233 руб./кв. м в год) – на основании данных, приведенных в справочнике СРД -28 под редакцией Е.Е. Яскевича .

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

№ п/п	Город/Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	4 198	6 870	4 912
	Эксплуатационные расходы	6 249	4 956	3 120
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 880	8 290	6 170
	Эксплуатационные расходы	6 982	5 430	4 256
1.3.	Производственные - складские помещения			
	Операционные расходы	3 451	3 155	2 238
	Эксплуатационные расходы	2 605	2 340	1 680
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 581	6 378	4 169
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 260	6 642	5 241
2.3.	Производственные - складские помещения			
	Операционные расходы	2 532	2 266	1 625
	Эксплуатационные расходы	1 970	1 725	1 122
3	Московская область			
3.1.	Производственные - складские помещения			
	Операционные расходы	1 967 – 3 076	1 634 – 2 712	1 182 – 2 233

* Расценки для классов «В» и «С» снижаются для Московской области на 15 – 18% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

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

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

На долю коммунальных платежей в общей структуре операционных расходов для низкоклассных объектов производственно-складской недвижимости приходится⁴⁴ 25%, эксплуатационных – 19% (источник информации abn-consult.ru, стр. 75), т.е. 751,3 руб.

Таблица 114. Определение переменных расходов

№	Объект оценки	Расходы на управление	Эксплуатационные расходы	Сумма переменных расходов
1	№3	845750,4	2378766	3576388,66
2	№4	366549,7	939049,9	1458252,37

Таблица 115. Определение суммы годовых расходов

Объект оценки	постоянные	переменные	замещение	Общая сумма расходов
№3	821194	3576389	930858	5106072
№4	192109	1458252	421810	1971407

Таблица 116. Определение ЧОД (чистого операционного дохода)

№	Объект оценки	ДВД	Общие расходы, год	ЧОД
1	№3	11976226	5106072	6870153
2	№4	5192025	1971407	3220618

Определение ставки капитализации.

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

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

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

В практике для расчета ставки дохода применяются следующие методы:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга.

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

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

Среднее значение ставки капитализации для складской недвижимости класса С (В-) по итогам 2020 г. составляет 11,3 %.⁴⁵

Эксперты JLL⁴⁶ по состоянию на 30.08.2021 года указывают на диапазон ставок капитализации на уровне 9,75-11%.

По данным <https://www.colliers.com> по состоянию на первый квартал 2021 года ставки для складской недвижимости находились на уровне 11-12%.

⁴⁴ https://abn-consult.ru/files/spravochnik_ABN-GROUP_2.pdf

⁴⁵ https://swissapp.ru/upload/iblock/79b/SwissAppraisal_RE_Warehouse_C_2020.pdf

⁴⁶ <https://cre.ru/analytics/84127>

ЧПО 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

По данным <https://www.cwrussia.ru/services/capital-markets/> ставка капитализации для складов на 2 квартал 2021 года составила 11%.

По данным аналитического справочника СРД №28 (май 2021 года) ставка капитализации по г. Москве составляла:

Таблица 117 Ставка капитализации по данным Справочника СРД №28 под ред. Яскевича

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %				
№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	5,4 ...7,4	5,3...7,6	5,9...7,8
2	Торговые помещения	9,9...11,0	9,4...10,1	8,4...10,7
3	Производственные помещения	9,8...11,2	9,9...11,5	10,2...11,8

Оценщиком принимается ставка в размере 11% исходя из представленной выборки, основываясь на актуальности представленных данных, средних значений по рынку, собственными наблюдениями и данными, используемыми субъектами профессионального сообщества:

Таблица 118. Определение ставки капитализации

Источник	Значение	Удельный вес	Значение
Swiss Appraisal	11,3%	0,2	11,0%
JLL	9,75-11% =10,375	0,2	
Colliers	11-12% = 11,5%	0,2	
Cushman & Wakefield	11	0,2	
Яскевич	10,2-11,8 =11	0,2	

Полученная в рамках доходного подхода рыночная стоимость производственно-складского комплекса включает в себя стоимость прав на земельные участки и стоимость улучшений земельных участков (зданий).

С целью определения рыночной стоимости улучшений земельных участков (зданий) полученную в рамках доходного подхода рыночную стоимость необходимо «очистить» от стоимости прав на земельные участки и стоимости сооружений, инженерных сетей.

Рыночная стоимость земельных участков в составе производственно-складского комплекса составляет⁴⁷:

Под объектом оценки №3 – 9670502

Под объектом оценки №4 – 6378972

Для выделения истой стоимости объектов оценки №3 и №4 Оценщиком используется модифицированный метод остатка⁴⁸:

⁴⁷ см. раздел отчета об оценке «Определение рыночной стоимости земельных участков».

⁴⁸ Крайникова Т.В., Лейфер Л.А. Анализ применения модифицированного метода выделения для оценки земельных участков и объектов капитального строительства для целей оспаривания государственной кадастровой оценки // доклад на VIII Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределённости». Нижний Новгород, 10-12 июня 2015 г.

ЧПО 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

$$C_{OKC} = \frac{ЧОД_{ЕОН} - C_{ЗУ} \times R_{ЗУ}}{R_{OKC}},$$

где: ЧОД_{ЕОН} – чистый операционный доход ЕОН, ден.ед.;
C_{ЗУ} – рыночная стоимость земельного участка, ден.ед.;
R_{ЗУ} – коэффициент капитализации для земельного участка, доли.ед.;
R_{OKC} – коэффициент капитализации для ОКС, доли.ед.

Для определения ставки капитализации для ЗУ Оценщиком используется метод Хоскольда, для определения нормы возврата капитала, в качестве безрисковой ставки принимается ключевая ставка Банка России на дату оценки в размере 6,5%.⁴⁹ В качестве срока принимается 30 лет, как период проведения капитальных ремонтных работ с потенциальным существенным изменениям конструктивных элементов /полного износа.

Норма возврата капитала = $0,65 / ((0,65 + 1)^{30} - 1) = 0,011577$

Ставка капитализации для ЗУ = $11\% - 1,1577\% = 9,84\%$

Таблица 119. Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки №3 и №4 в рамках доходного подхода

№	Объект оценки	ЧОД	Rk, %	Стоимость ЗУ	RkЗУ, %	Рыночная (справедливая) стоимость объектов
1	№3	6870153	11	9670502	9,84	53805237
2	№4	3220618	11	6378972	9,84	23572065

⁴⁹ <https://cbr.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).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии I относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов: А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из 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:

$A_1 \dots A_n$ - множество из n элементов;

$W_1 \dots W_n$ - соотносятся следующим образом:

A_1	A_2	...	A_n	
...				
A_n	1	...	W_1/W_n	
	...	1	...	
	W_n/W_1	...	1	

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

A_1	A_2	...	A_n	$X_1 = (1^*(W_1/W_2)^* \dots * (W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i$
A_2	1
...	...	1
A_n	W_n/W_1	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)^* \dots * (W_n/W_{n-1}) * 1)^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_n) = X_n / \sum X_i$
				$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент. В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие вышеперечисленные параметры:

- А. возможность отразить действительные намерения покупателя (учитывая регион, а так социально-экономические факторы рынок недвижимости характеризуется как «рынок покупателя»);
- Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В. способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

ЧПО 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

Критерии	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
А	1,00	1,00	0,87	0,83	0,925	0,23
Б	1,00	1,00	0,87	0,83	0,925	0,23
В	1,15	1,15	1,00	0,96	1,065	0,265
Г	1,20	1,20	1,04	1,00	1,11	0,276
Сумма					4,025	1

Критерий А: возможность отразить действительные намерения покупателя

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

Критерий Б: тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ:

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

Критерий В: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания:

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

Критерий Г: способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность):

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

Таблица 120. Определение весового значения каждого подхода.

Матрица согласования результатов						
	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
Вес критерия	0,23	0,23	0,265	0,276		
Сравнительный	0,5	0,5	0,67	0,33	0,4986	49,86%

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

Доходный	0,5	0,5	0,33	0,67	0,5024	50,24%
Сумма					1	100%

Таблица 121. Согласование рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки №3.

Подход	Вес подхода	Результат	Согласование
Сравнительный	49,86%	53 851 769	26 852 108
Доходный	50,24%	53 805 237	27 030 137
Итого, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, округленно до тысяч рублей, по состоянию на дату оценки			53 882 000

Таблица 122. Согласование рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки №4.

Подход	Вес подхода	Результат	Согласование
Сравнительный	49,86%	22 480 456	11 209 430
Доходный	50,24%	23 572 065	11 841 898
Итого, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, округленно до тысяч рублей, по состоянию на дату оценки			23 051 000

Стоимость объектов оценки №1, №2 определялась в рамках одного подхода, в связи с чем отсутствует необходимость проведения согласования результатов оценки.

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки, без учета НДС, округленно составляет:

1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53 – 9 671 000 (девять миллионов шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей;

2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52 – 6 379 000 (шесть миллионов триста семьдесят девять тысяч) рублей ;

3) Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491 – 53 882 000 (пятьдесят три миллиона восемьсот восемьдесят две тысячи) рублей;

4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236 – 23 051 000 (двадцать три миллиона пятьдесят одна тысяча) рублей.

Общая рыночная (справедливая) стоимость всех объектов оценки составляет 92 983 000 (девяносто два миллиона девятьсот восемьдесят три тысячи) рублей.

ЧПО 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

7. Сертификат стоимости

Нижеподписавшийся удостоверяет следующее:

- Оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки производилась в соответствии с кодексом этики и на основании законодательства Российской Федерации.
- Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

• Приведенные выше расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что по состоянию на дату оценки рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки, в соответствии с заданием на оценку, округленно (до тысяч рублей), составляет:

Таблица 123. Рыночная стоимость объектов оценки

№	Объект	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53	9 671 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52	6 379 000
3	Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491	53 882 000
4	Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236	23 051 000
Общая стоимость объектов оценки составляет		92 983 000

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», по мнению оценщика, итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 10% от итоговой рыночной (справедливой) стоимости.

Специалист оценщик

Лазарев П.К./



8. Список использованной литературы.

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996г.;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изм. и доп. от 30 июня 2003 г., 29 июня, 3 октября 2004 г.);
3. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ;
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297;
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298;
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
7. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.

Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оценки (МСО).

Справочная и методическая литература, используемая в рамках настоящего отчета:

1. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.; Маросейка, 2009. –432 с.
2. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. Под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
3. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998 г..
4. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб., 1997 г.
5. Крайникова Т.В., Лейфер Л.А. Анализ применения модифицированного метода выделения для оценки земельных участков и объектов капитального строительства для целей оспаривания государственной кадастровой оценки // доклад на VIII Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределённости». Нижний Новгород, 10-12 июня 2015 г.
6. Каленкевич М.В., Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999 г.
7. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. – СПб.: «Лань», 2000 г.
8. Кузнецов Д.Д. «О точности метода экстракции при определении нормы дисконта». Статья НЭЖ «Проблемы недвижимости», выпуск 1, 1999 г.
9. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – 535 с.
10. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости.- СПб, 1995 г.
11. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость/ СПбГТУ, СПб., 1996 г.;
12. Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., «Дело», 1997 г.
13. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М., 1994
14. «Оценка стоимости имущественного комплекса предприятия» Старинский В.Н. Куприн А.А. Буга А.В., Лабудин А.В., Самодуров А.А., **Лазарев П.К.** (Под редакцией Старинского В.Н.) // Оценка стоимости имущественного комплекса предприятия- учебно-методическое пособие. - СПб.: Издательство «Астерион», 2015

ЧПО 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

15. 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).
16. <http://upvs.kwinto.ru/>
17. <http://www.ocenchik.ru/>
18. <http://docs.procspb.ru/>
19. <http://www.bn.ru>
20. <http://www.cian.ru>
21. <http://www.avito.ru>
22. <https://rosreestr.ru/site/>
23. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №27, 2020 года под редакцией Е.Е.Яскевича.
24. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2019;
25. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2020;
26. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-28;
27. Справочник оценщика недвижимости 2020 под редакцией Лейфера. Земельные участки №2.
28. Справочник оценщика недвижимости 2020 под редакцией Лейфера. Земельные участки №1.
29. Справочник оценщика недвижимости -2018 под редакцией Лейфера Л.А «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»;
30. Справочник оценщика недвижимости -2020 под редакцией Лейфера Л.А «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»;
31. Справочник оценщика недвижимости» Лейфера Л.А Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2018 год»;
32. Справочник оценщика недвижимости» Лейфера Л.А Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2020 год»;
33. <http://www.labrate.ru>.
34. А также иные информационные ресурсы, отображенные в рамках настоящего отчета в качестве ссылок на источник информации.

ЧПО 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

9. Приложения

Копии документов оценщика

Подтверждение членства в СРО



Страховой полис оценщика



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00107/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/00107/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик Лазарев Павел Константинович
Адрес регистрации: Санкт-Петербург, Свердловская наб., д.58-60
ИНН 860314863505

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

С учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «19» февраля 2020 г. и действует до «18» февраля 2022 г. включительно. Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.



Страхователь:

/Лазарев П.К./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«19» февраля 2020г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

ЧПО 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

Подтверждение сдачи квалификационного экзамена



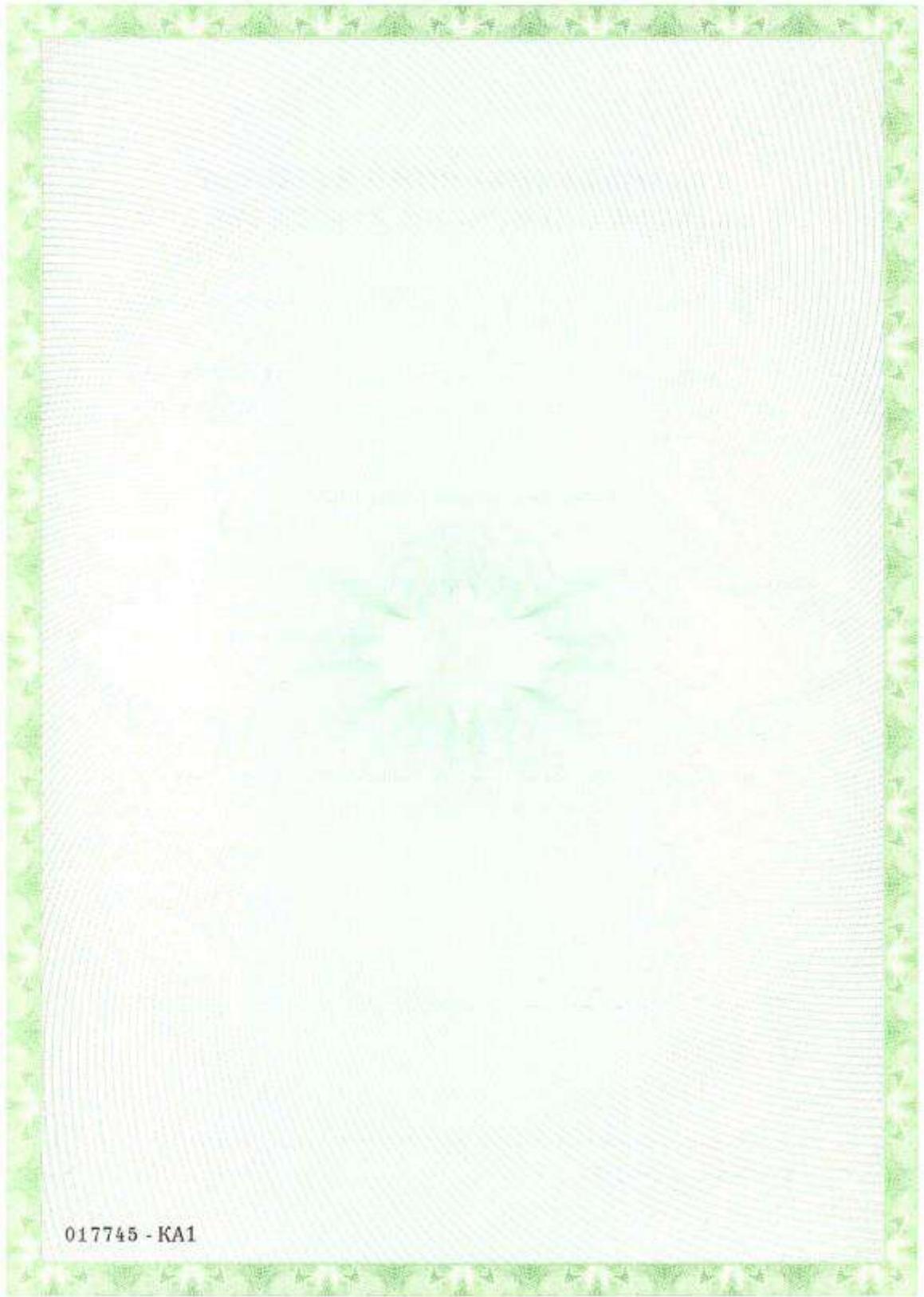
ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



017745 - KA1

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Диплом оценщика

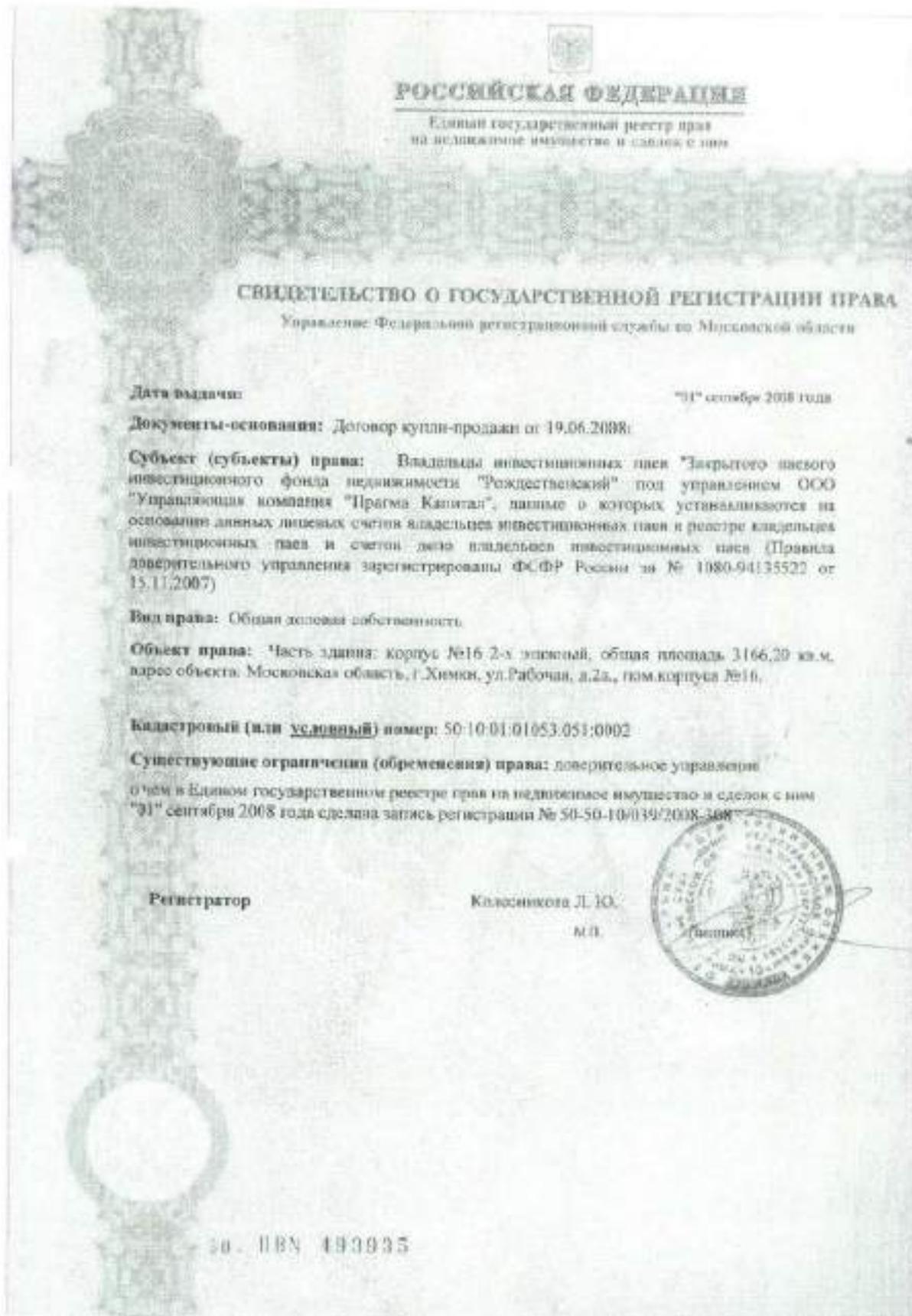


ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Копии документов, предоставленных Заказчиком.



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним не зарегистрированы

Регистратор

Колесникова Л. Ю.

М.П.



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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


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

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

Дата выдачи: 01 сентября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 19.06.2008г

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1080-94135322 от 15.11.2007)

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01 сентября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-10/0302/08-309

Регистратор _____

Колесникова Л. И.
М.П. _____



40 HBN 493934

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним не зарегистрированы

Регистратор

Калесникова Л. Ю.

МП



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

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

Дата выдачи: 01 сентября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 19.06.2008г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Земельного паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прага Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1080-94135522 от 15.11.2007)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 1203 кв. м, адрес объекта: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а

Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0052

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
01 сентября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-10/039/2008-310

Регистратор Колесникова Л. Ю.
МП



30 НВН 493932

ЧПО 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

Иные участники общей долевой собственности, согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не зарегистрированы

Регистратор

Колесникова Л. Ю.

МП



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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


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

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

Дата выдачи: 01 сентября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 19.06.2008г.

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев "Закрытого паяного инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" паев управлением ООО "Управляющая компания "Прага Квинта", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1080-94/35522 от 15.11.2007)

Вид права: Общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302.0053

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" сентября 2008 года сделан запись регистрации № 50:50:10:039/2008-311

Регистратор Колесникова Л. Ю.
МП



50 ИРН 199933

ЧПО 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

Ниже участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним не зарегистрированы

Регистратор

Колодкина Л. Ю.

МП



ЧПО 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

Паспорт действителен в течение 5 лет

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Химкинский филиал

Область, республика, край Московская область
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) Химки

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

часть здания: корпус №50

№ 2-а _____ по улице (пер.) Рабочая Лист К4

Инвентарный номер	<u>311/090-7297/К4</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 19 Май 2008 г.
дата обследования объекта в натуре



4860385

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Г. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Литера К4 (летние строения) Год постройки Число этажей 1

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____
подвал, цокольный этаж, мансарда, балкон
(внутренние перегородки)

Строительный объем - 4 588 куб.м

Итого общая площадь 1 249,9 м², из них:

лит. К4 общая площадь 1 249,9 м²:

из них: Жилые помещения: площадь с учетом нежилых помещений м²,

в том числе общая площадь жилых помещений м², из них общая площадь м².

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
жилое помещение	1249,9	893,0	356,9
Всего:	1249,9	893,0	356,9

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

II. Техническое описание здания и/или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера К#	Физический объем здания - <u>42</u> % Число этажей <u>1</u>
1	Фундамент	железобетонные блоки
2	Стены, перегородки	стеновые - кирпичные, перегородки - кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные плиты
4	Крыша	плоская симметричная на железобетонном основании
5	Полы	бетонные, плитка
6	Двери	двери - 2-е остекленные, двери - деревянные, паркет
7	Отделочные работы	штукатурка, окраска, обои
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	электроснабжение
9	Прочие работы	беленная отделка

№ п/п	Наименование сооружения	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Площадь, %
1	2	3	4	5

ЧПО 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

III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
электричество	1249,9

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дом (квартал, литер)
1	2	3	4
20.10.2008	ООО "ЭПР" "Свердловский" под управлением ООО "ЭПР" "Промышленная"	Договор купли-продажи от 19.06.2008г. Сл-во о гос. регистрации права от 01.09.2008г. №10-80-1/0019/2008-359	Б-1249,9 кв. м

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № или	Наименование документа	Примечание (выданы, количество листов, прочие)
1	2	3

Паспорт изготовлен 20 Октября 2008 г.

Исполнил Журский А.Е.

Проверил Журский И.Л.

Паспорт выдан " 20 2008 г.

Директор филиала Коромытов В.Е.



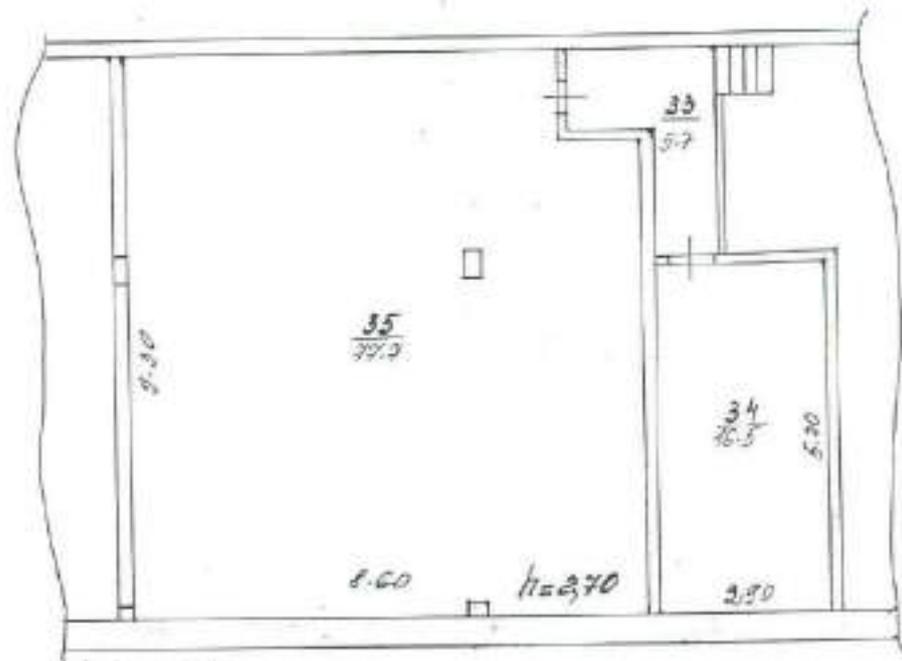
ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

ПОСТАЖНИЙ ПЛАН
ДЛТ. С. № ИИД. 311:050-7697
НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ:
С. ХИМКИ, МИКРОРАЙОН _____
КВАРТАЛ _____
УЛИЦА Лавская _____
ДОМ 2а КОРПУС _____ КВАРТИРА _____

подвал



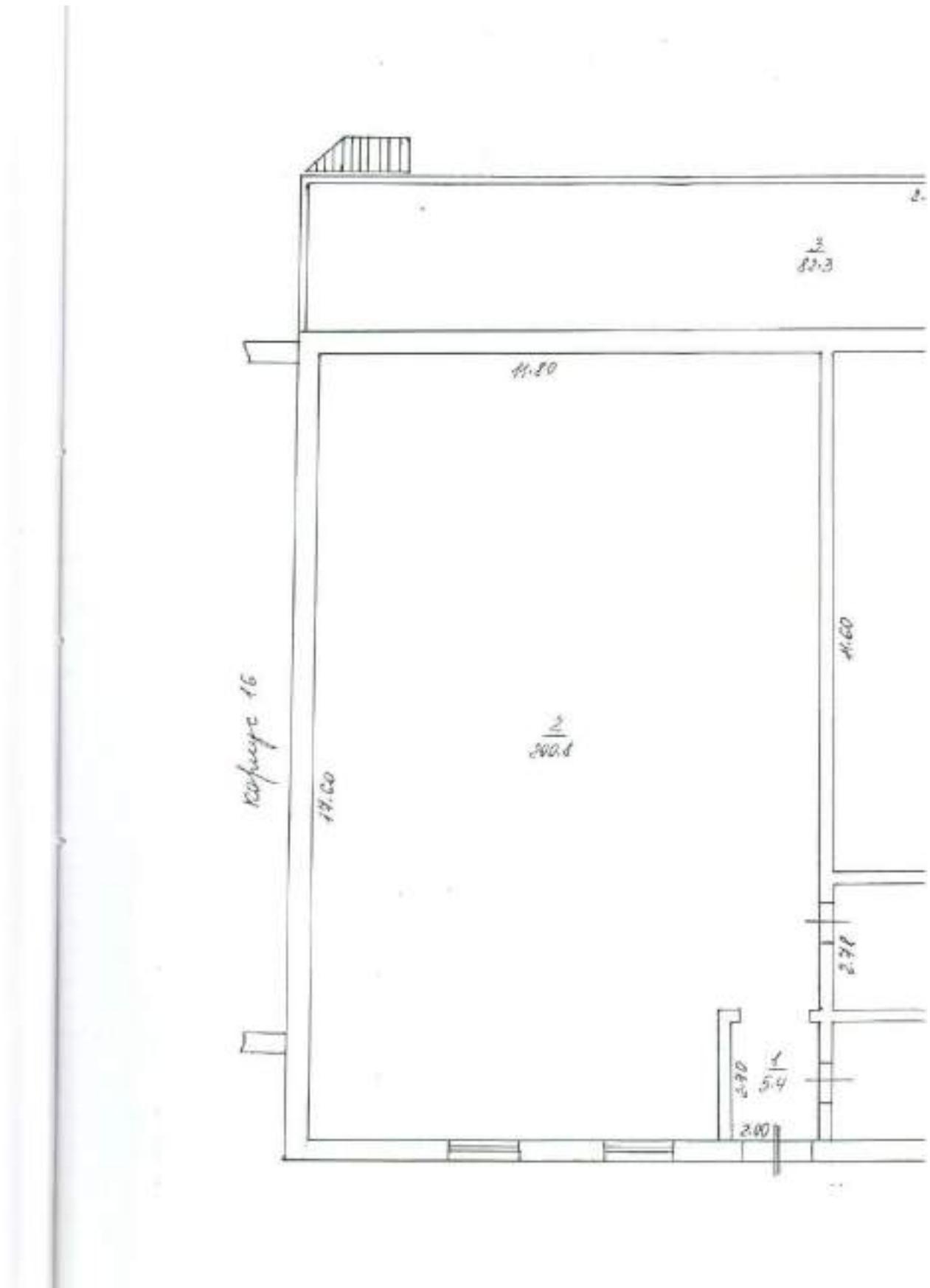
Лав. д. 2а

КОПИЯ ПОДГОТОВЛЕНА 2010.08.
ПО СОСТОЯНИЮ НА 19.05.08.
ЕДИНОВЫЙ
ПРОБЕРИЛ [Signature]

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

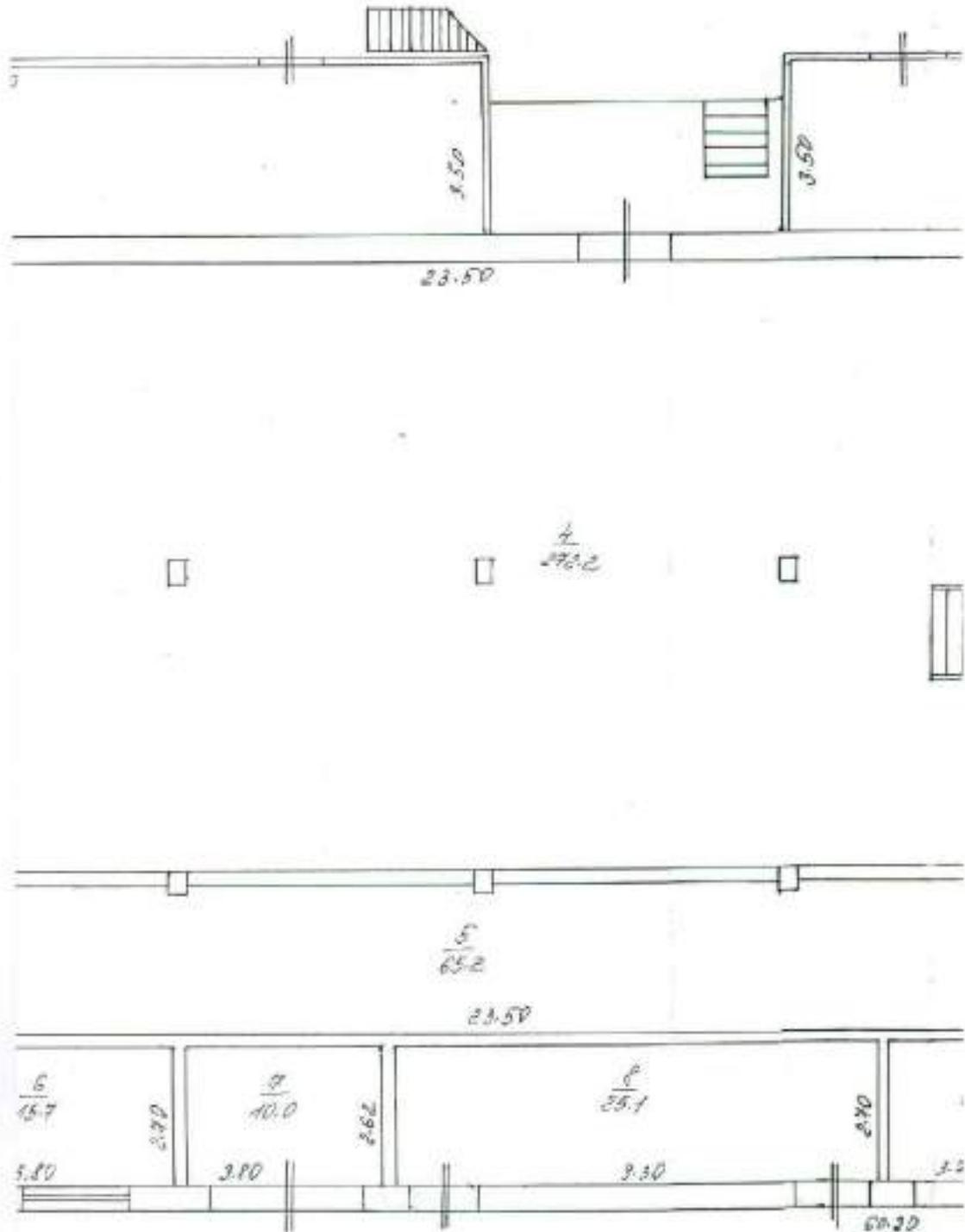
г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58
Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

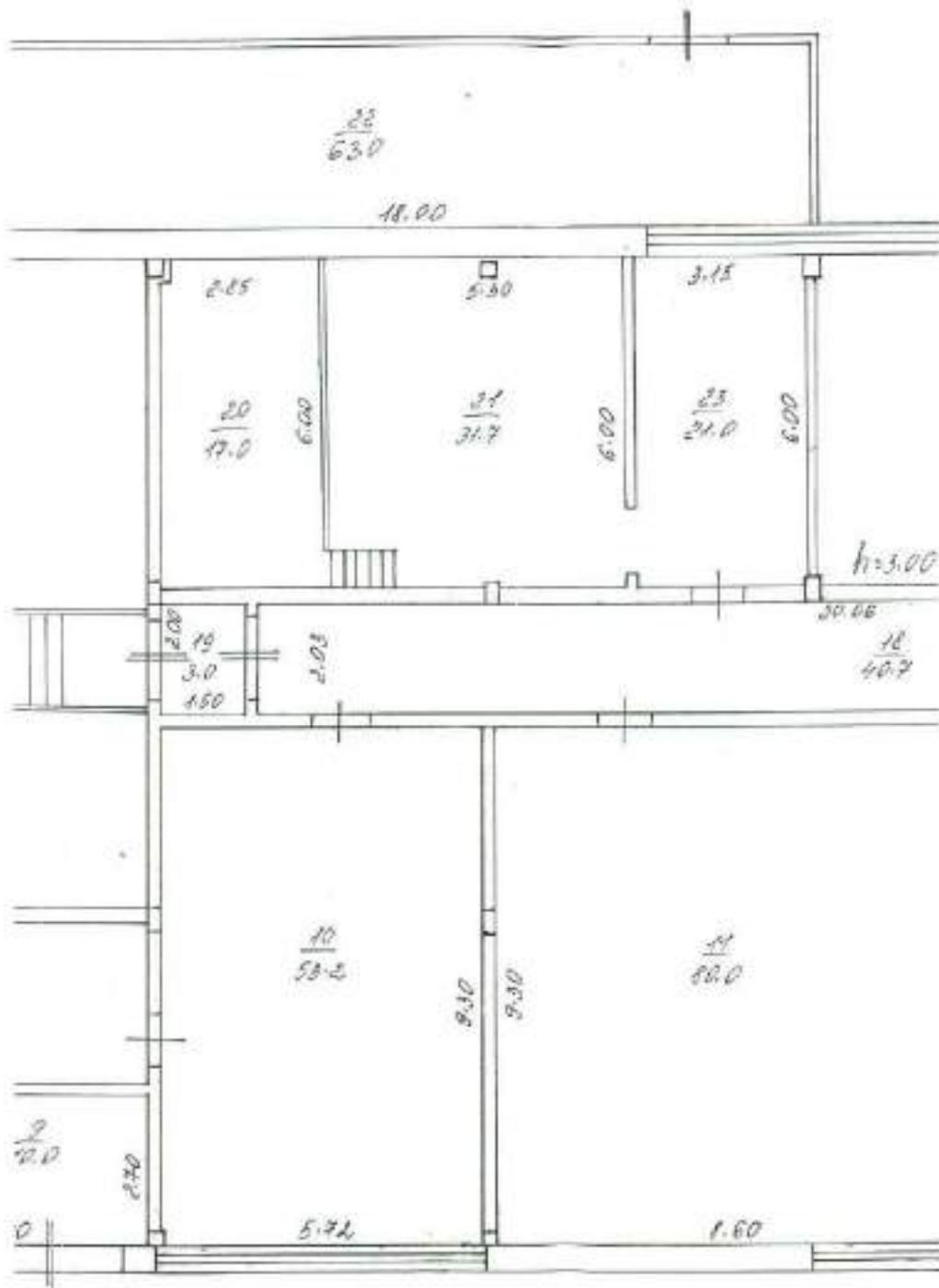
г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58
Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

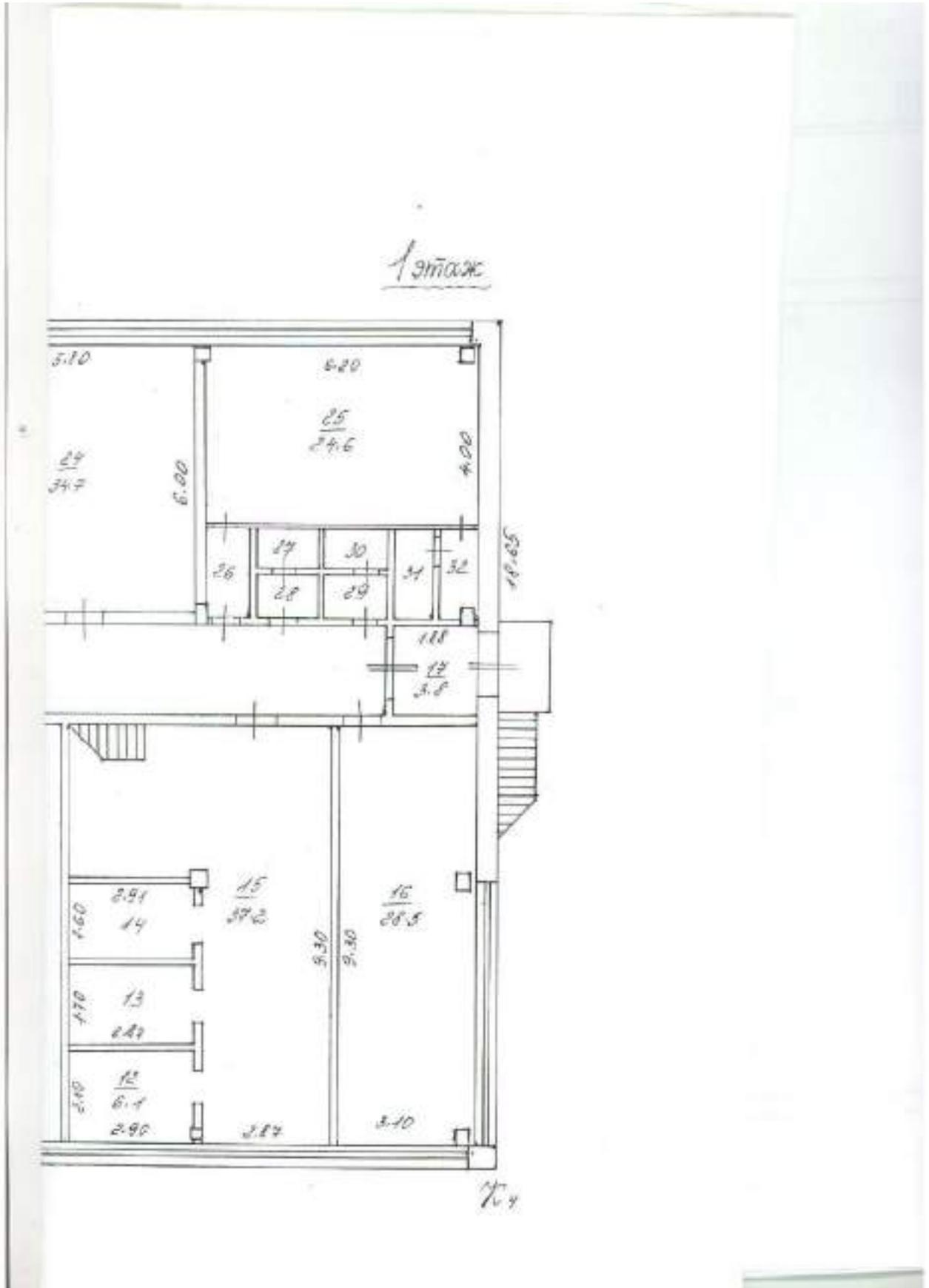
г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58
Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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

**Экспликация
к поэтажному плану Корпус №50,**

назначении в городе (другом поселении) _____
виде (пер.) Рабочий
том № 2-а

Хитки

Этаж	№ помещения	№ этажа	Назначение помещения	Фирма, пометка вклада по внутреннему обмеру	Объем площади	В т.ч. площадь		Высота	Сводный объем
						основания	открытого участка		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	33		подсобная		3,7		3,7	2,70	
	34		подсобная		76,5		76,5		
	35		подсобная		77,7		77,7		
1	1		коридор		5,4		5,4	3,00	
	2		мастерская		200,8	200,8			
	3		из. материалом		82,3	82,3			
	4		размещенный зал		272,2	272,2			
	5		ТН		65,2		65,2		
	6		служебная		15,7	15,7			
	7		служебная		10,0	10,0			
	8		РУ-6		25,7		25,7		
	9		служебная		10,0	10,0			
	10		служебная		53,2	53,2			
	11		вентилятор		80,0		80,0		
	12		служебная		6,7	6,7			
	13		служебная		4,9	4,9			
	14		служебная		4,7	4,7			
	15		служебная		37,2	37,2			
	16		служебная		28,3	28,3			
	17		коридор		3,8		3,8		
	18		коридор		49,7		49,7		
	19		коридор		3,0		3,0		
	20		служебная		17,0	17,0			
	21		служебная		31,7	31,7			
	22		служебная		63,0	63,0			
	23		служебная		31,0	31,0			
	24		служебная		34,7	34,7			
	25		коридор		24,6		24,6		
	26		коридор		0,8		0,8		
	27		коридор		1,3		1,3		
	28		размещенная		1,2		1,2		
	29		размещенная		1,2		1,2		
	30		коридор		1,3		1,3		

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

7	8	9	10	11
1.7		1.7	3.00	
1.7		1.7		
Итого по объекту по состоянию 1:		1249,9	893,0	257,0
Итого:		1249,9	893,0	257,0
<i>Итого по этажу 1/1</i>		99,9	0,0	99,9
<i>Итого по этажу 1</i>		1 150,0	893,0	257,0
<i>Итого по зданию (строению)</i>		1 249,9	893,0	257,0

ЧПО 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



ЧПО 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

Паспорт действителен в течение 5 лет

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Химкинский филиал

Область, республика, край Московская область
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) Химки

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

часть здания: корпус 16

№ 2-а по улице (пер.) Рябачая Лит. III

Инвентарный номер	<u>311:090-7297/III</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 19 Май 2008 г.
дата обследования объекта в натуре



4860388

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Литера III (Административная) Год постройки _____ Число этажей 3

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется _____

подвал, чердачный этаж, мансарда, мезонин

(укажите характер)

Строительный объем - 14481 куб.м

Итого общая площадь 3166,2 м² из них:

лит. III общая площадь 3166,2 м²

из них: Жалые помещения (площадь с учетом неоплаченных помещений) м²,

в том числе общей площадью жилых помещений м², из нее общая площадь м².

Нежилые здания и помещения

Изначально помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
административная	3166,2	2369,0	597,2
Всего:	3166,2	2369,0	597,2

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера III	Физический этаж здания - 25 % Число этажей 2
1	Фундаменты	объемно-бетонные блоки
2	Стены, перегородки, колонны	каменные
3	Перекрытия, плиты	железобетонные плиты
4	Крыша	мягкая кровля
5	Полы	бетонные, плитка
6	Двери	двери простые, окна 2-е остекленные
7	Специальные работы	выпуклоступы, окраска
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	продуцировать отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электротехническое, слаботочные устройства
9	Прочие работы	окраска

№ п/п	Наименование сооружения	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Этаж №
1	2	3	4	5

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроивших нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод	3166,2
канализация	3166,2
оточ. отопл. оток. коммуналь. услуг	3166,2
электричество	3166,2

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - название	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, анкета)
1	2	3	4
23.10.2008	ВНП ООО "ВНП "Ремонтно-технический фонд" города ООО "ВНП "Ремонтно-технический фонд"	Договор купли-продажи от 19.06.2008г. Свидетельство о регистрации права от 01.09.2008г. №50-50-10/030/2008-308	5-3166,2 кв.м

V. Стоимость здания

Цена балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная рыночная/экономическая стоимость в ценах 2008 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ документа	Наименование документа	Примечание (масштаб, материал, листы, прочие)
1	2	3

Паспорт изготовлен 20 Октября 2008 г.

Исполнил Журский А.Е.

Проверил Журская Н.Д.

Паспорт выдан " 20 _____ 2008 г.

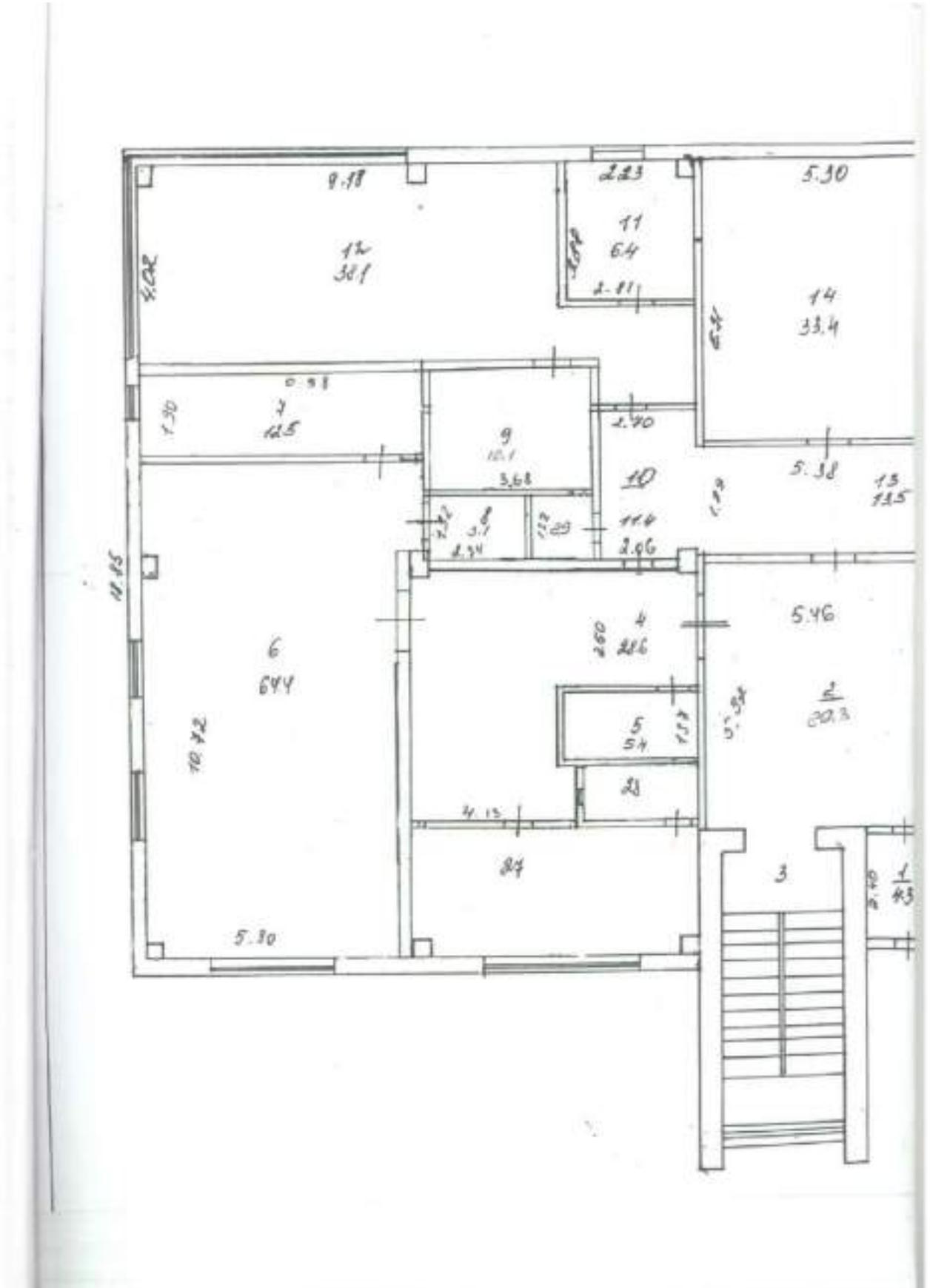
Директор филиала _____ Коромылова В.Е.



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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



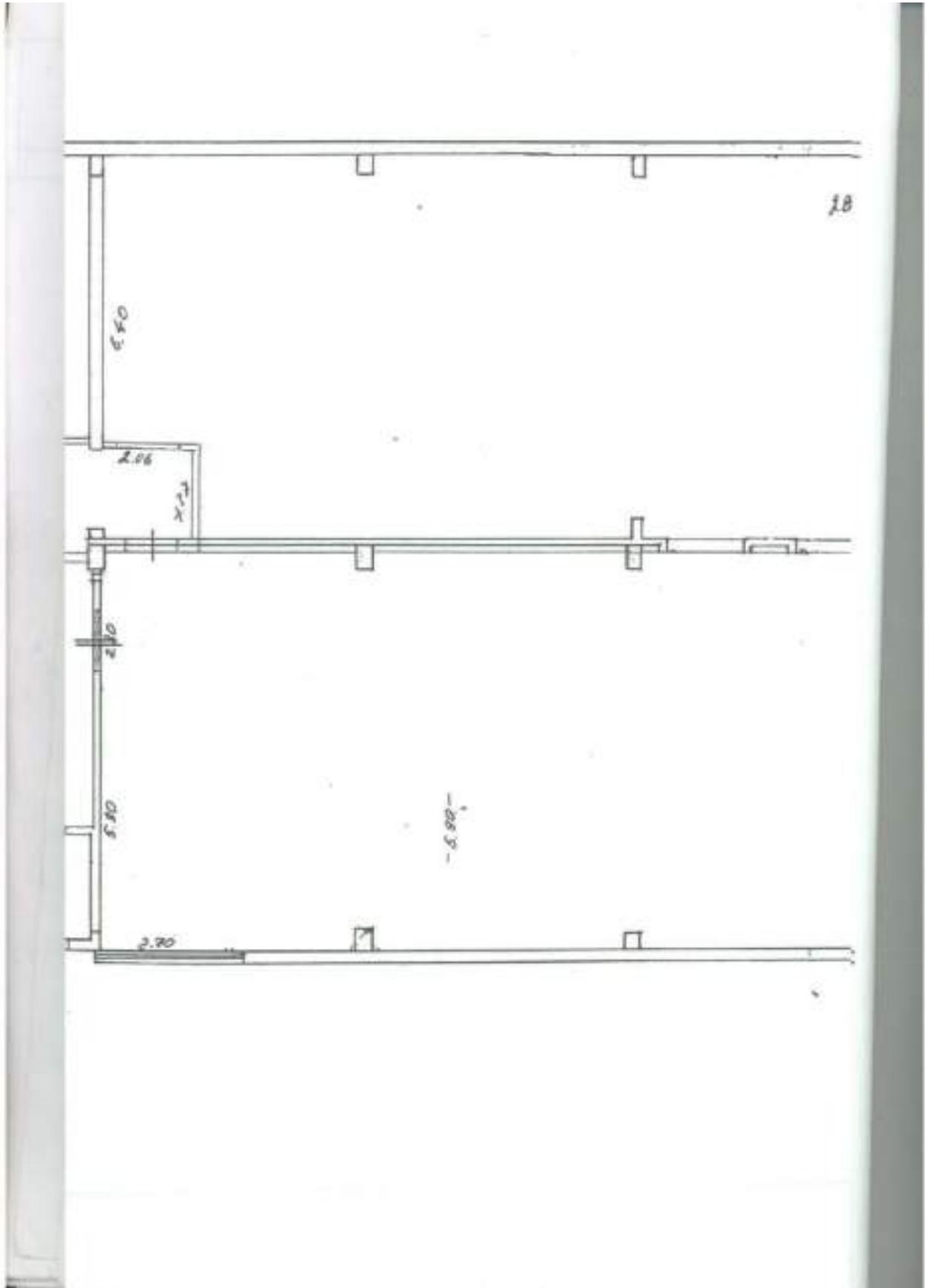
ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

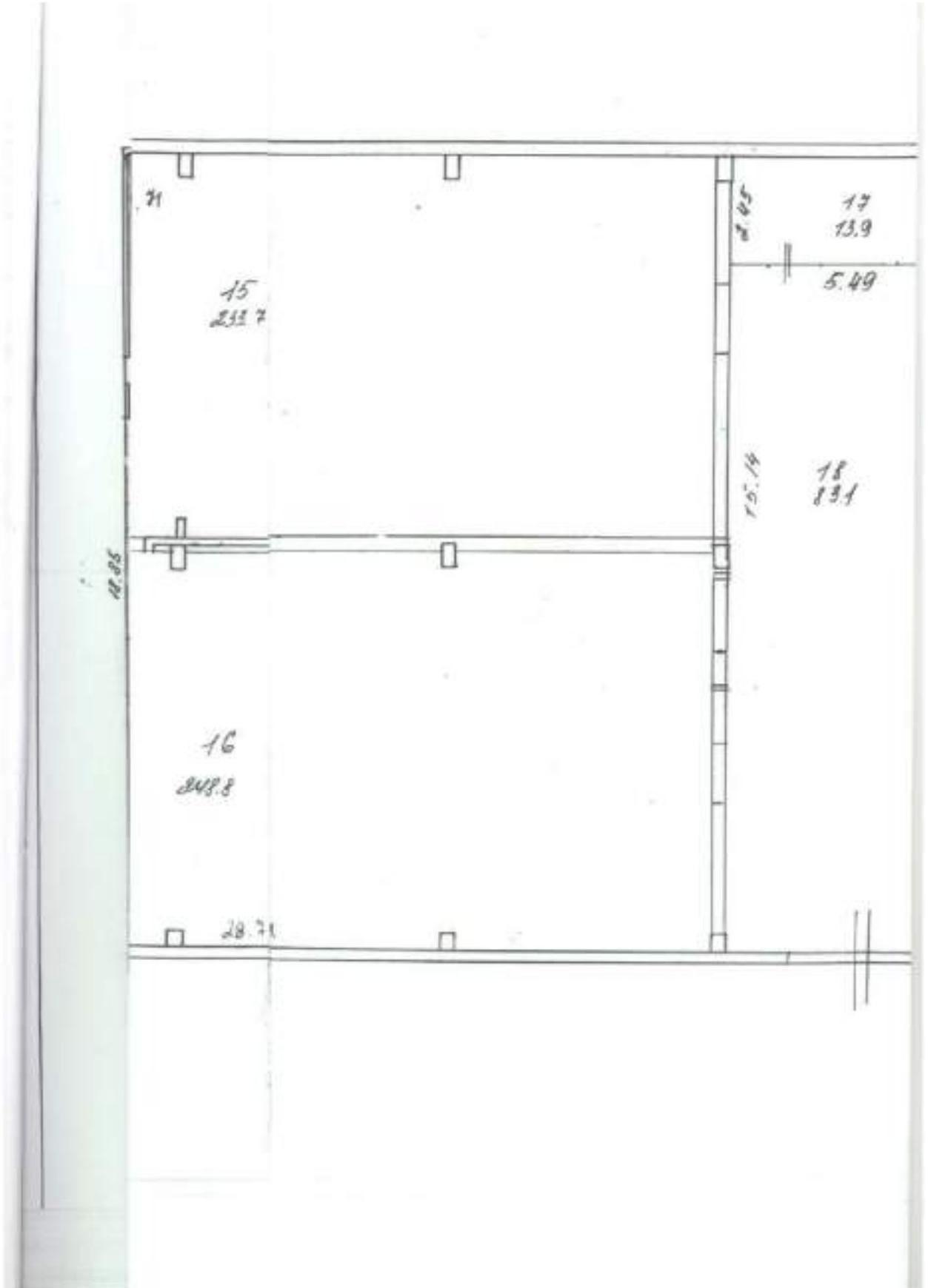
Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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



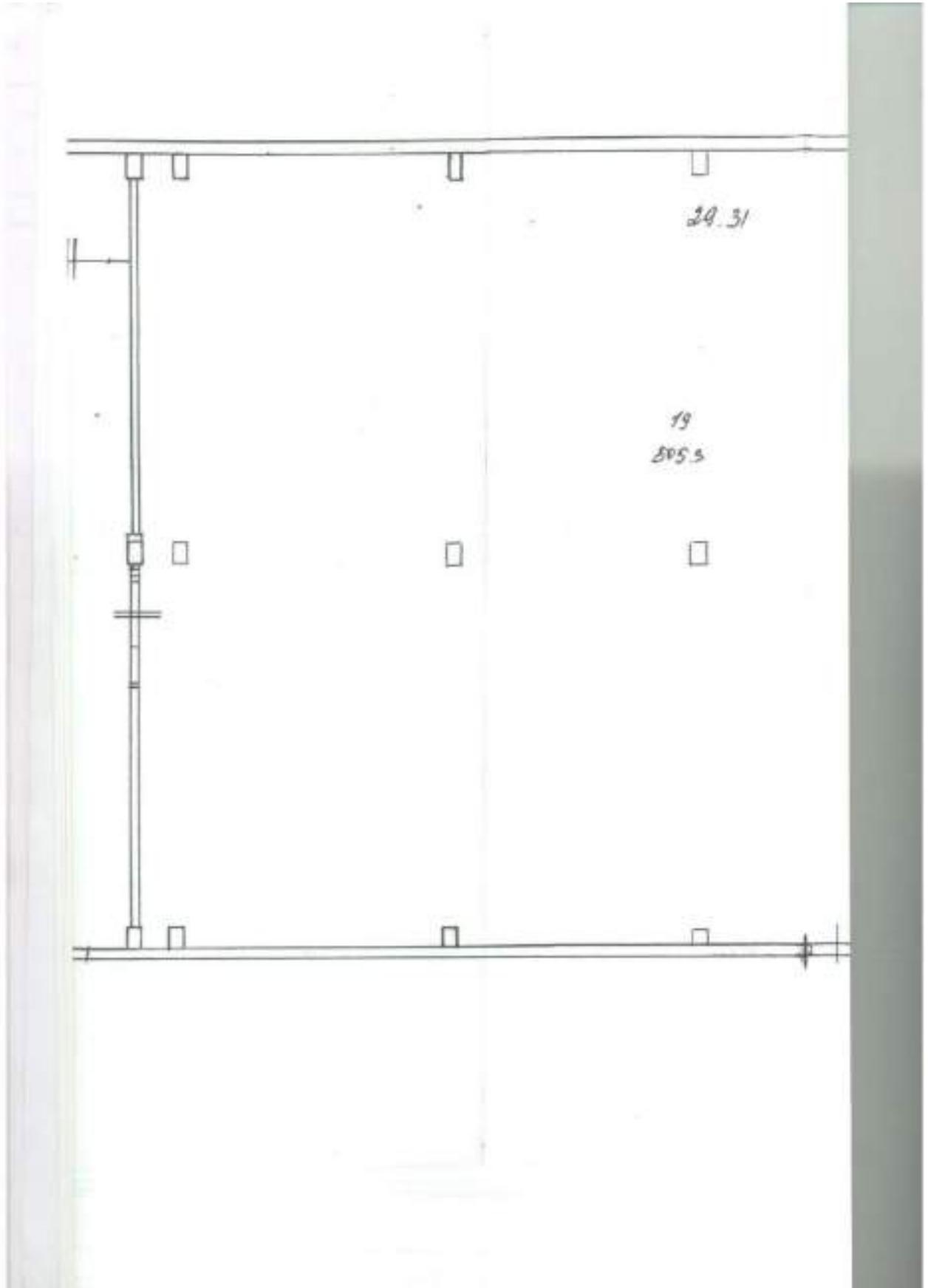
ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



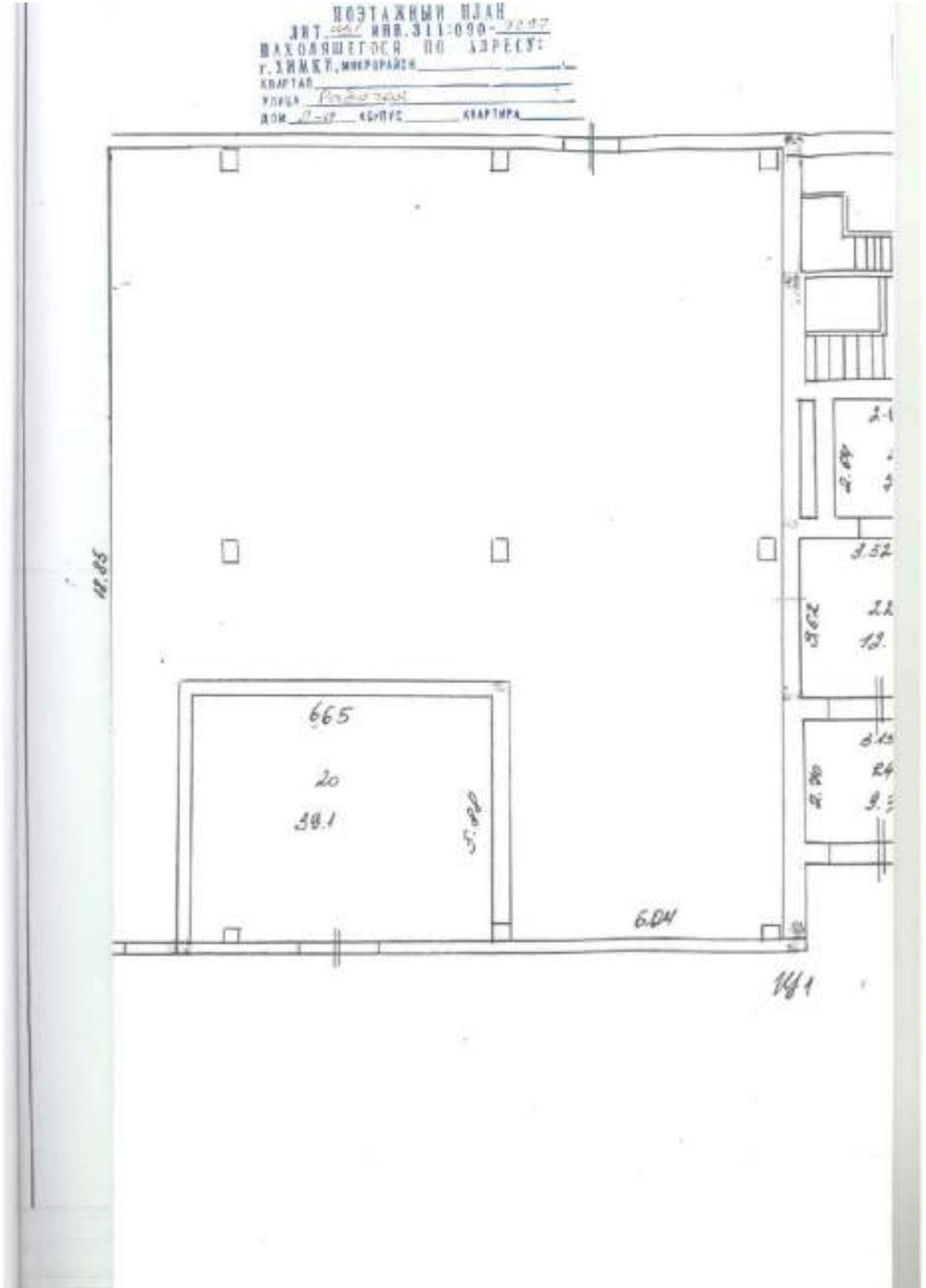
ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

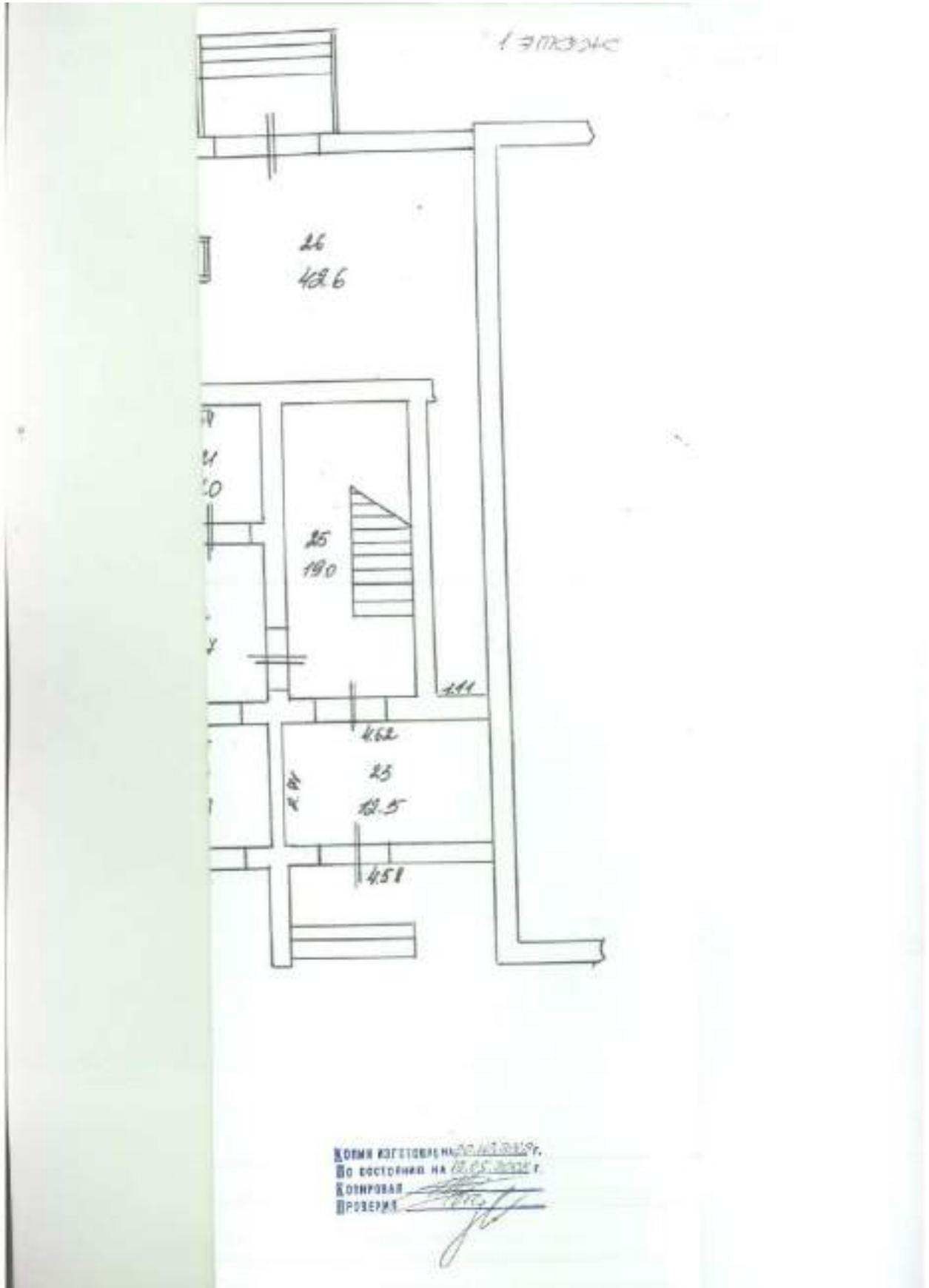
Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

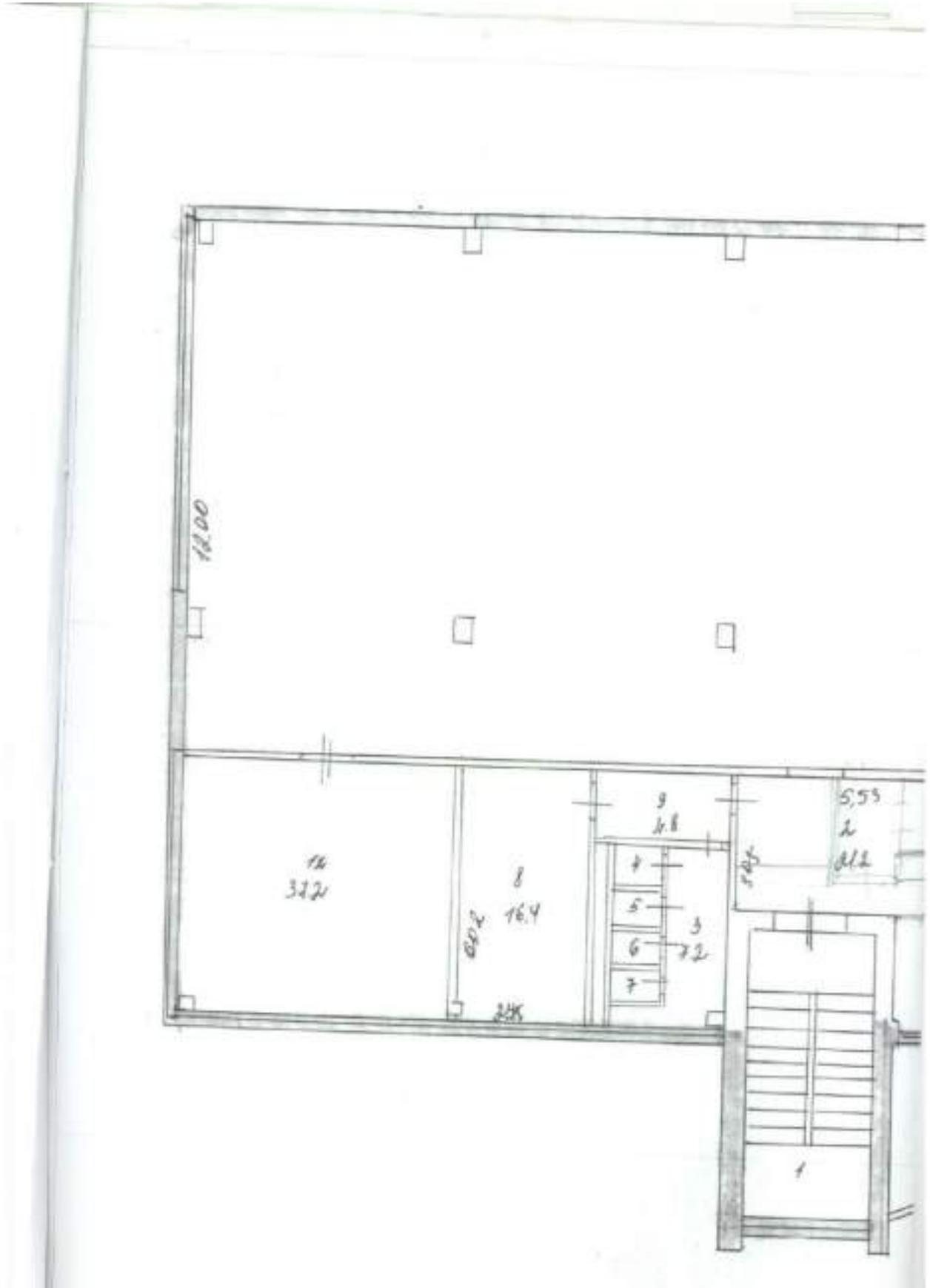
г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58
Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

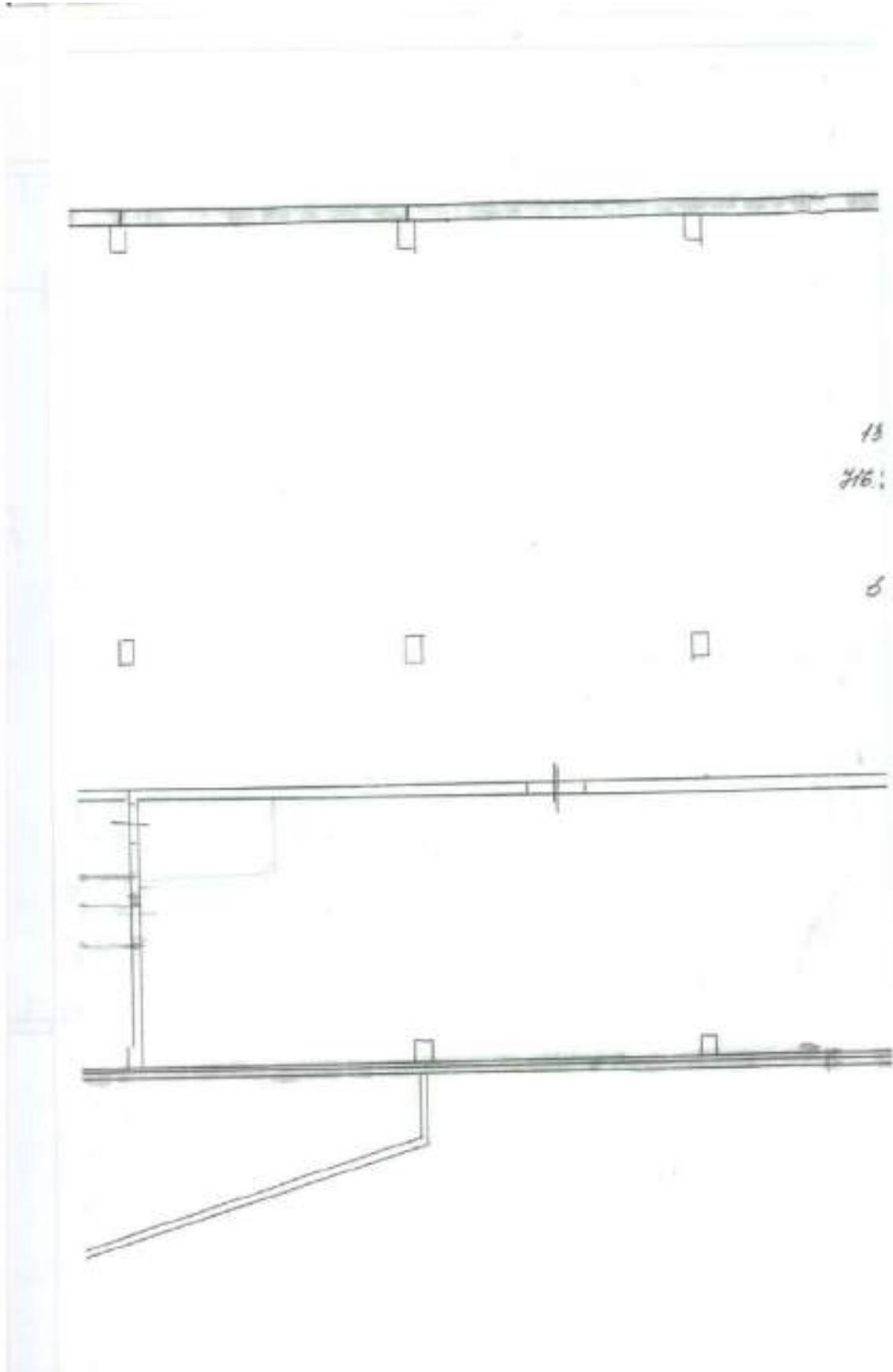
г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58
Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru



ЧПО 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



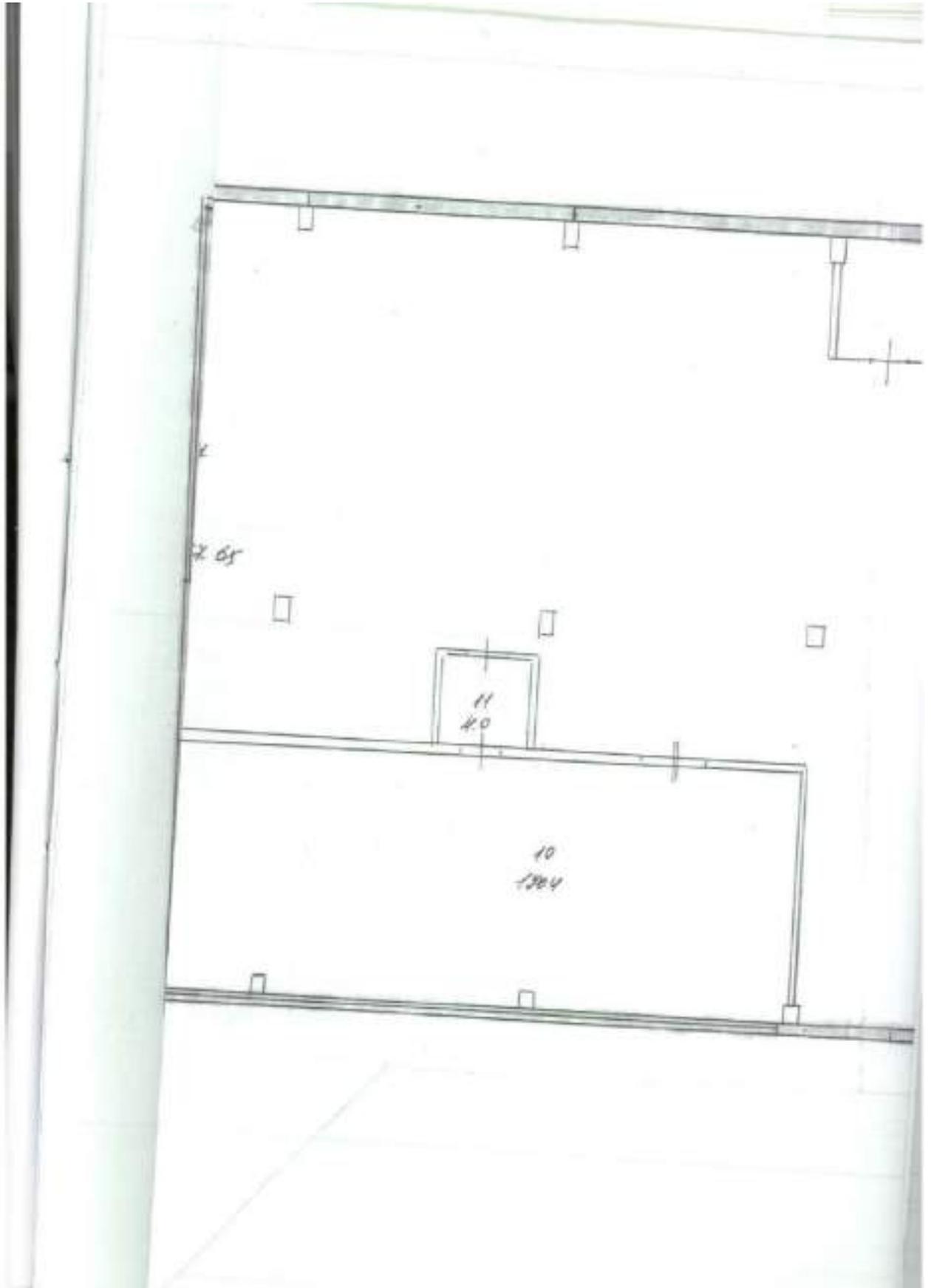
ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

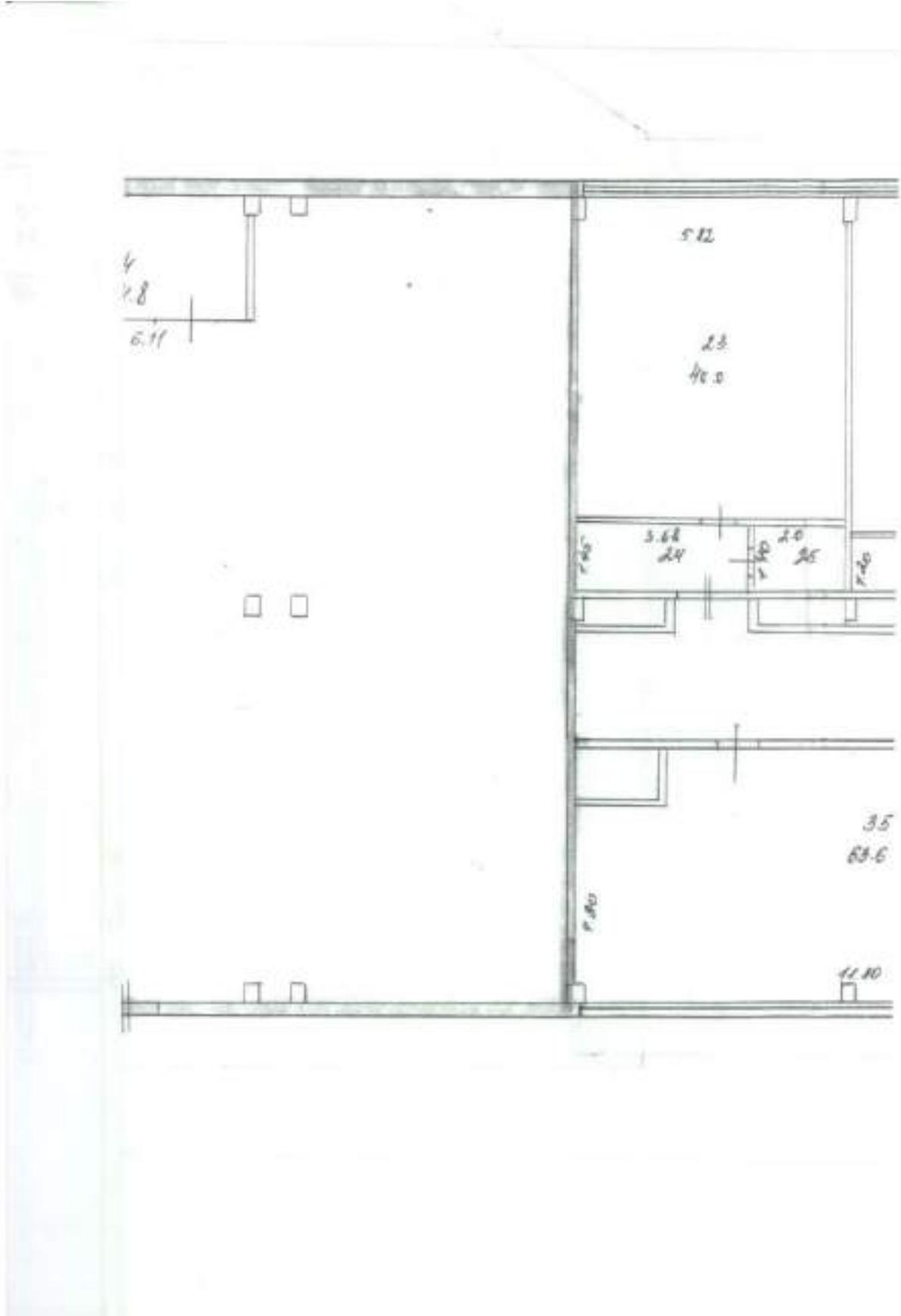
Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

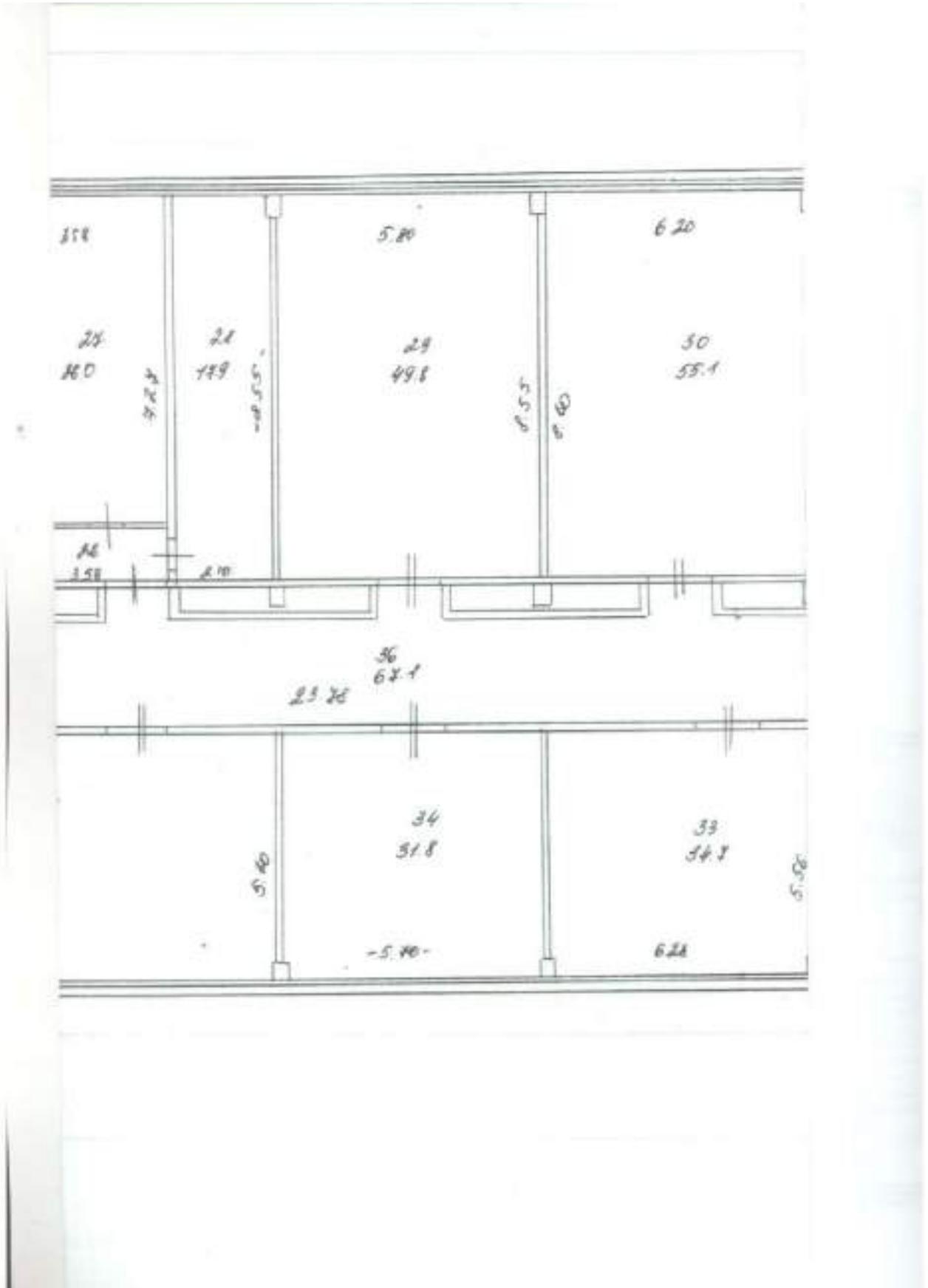
г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58
Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevprk@yandex.ru



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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



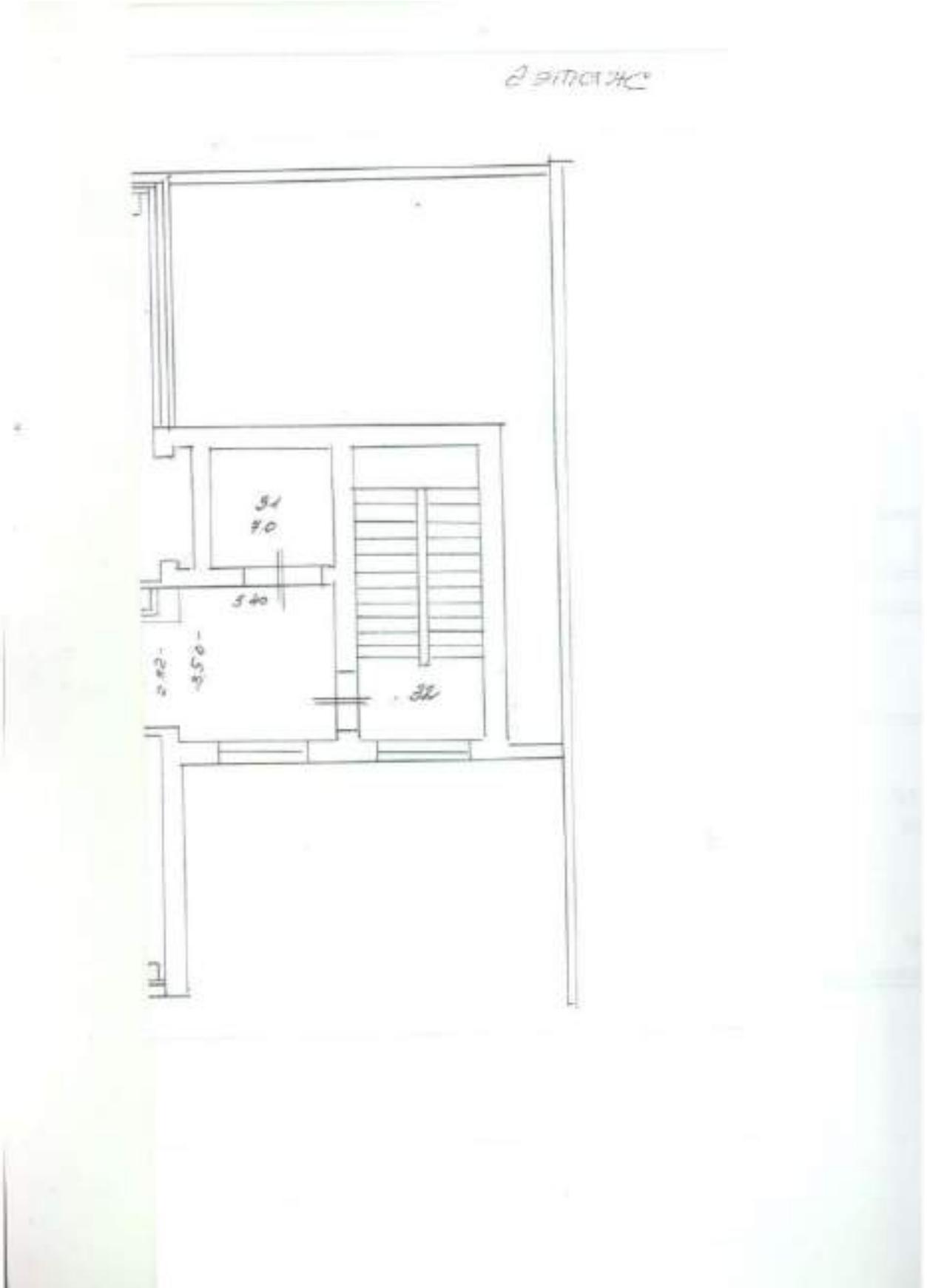
ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

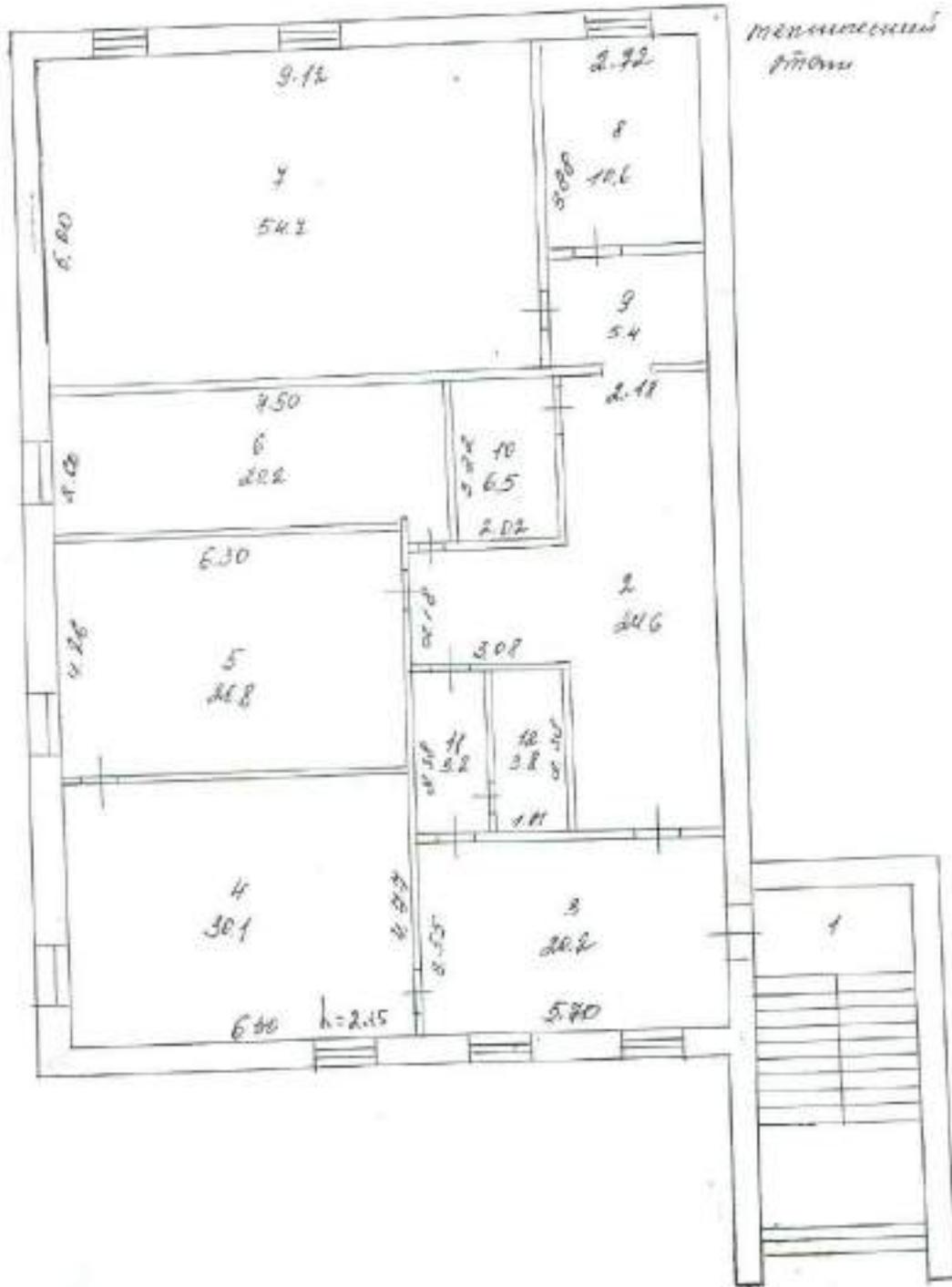
Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Экспликация
к поэтажному плану часть здания: корпус 16,

расположенного в городе (другом поселении) Линков
по улице (пер.) Рыбинская
дом № 2-а

Этаж	№ по плану	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	Итого, площадь		Высота	Самостоятельность	
						основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ц/Т	подвал	1	подвал			19,9		19,9	3,79	
		2	коридор	$8,20 \times 2,09 + 2,18 \times 1,08$	24,6		24,6	2,13		
		3	сплощная	$5,79 \times 2,55$	20,2	20,2				
		4	сплощная	$6,20 \times 4,77$	29,5	29,5				
		5	сплощная	$4,10 \times 4,26$	26,8	26,8				
		6	сплощная	$7,50 \times 2,50 + 0,74 \times 0,97$	20,2	20,2				
		7	сплощная	$8,12 \times 6,0$	24,7	24,7				
		8	сплощная	$1,12 \times 1,89$	10,6	10,6				
		9	коридор	$2,01 \times 2,63$	5,4		3,4			
		10	санузлы	$1,02 \times 3,22$	6,5		6,3			
		11	коридор	$1,32 \times 2,30$	3,2		3,2			
		12	санузлы	$1,61 \times 2,23$	3,8		3,8			
1	подвал	1	подвал			4,3		4,3	2,70	
		2	пол	$3,12 \times 3,48$	29,3		29,3			
		3	санузлы			17,7		17,7		
		4	коридор	$3,49 \times 3,64 + 2,00 \times 3,08 + 0,49 \times 1,31$	20,6		20,6			
		5	санузлы	$2,97 \times 1,17$	5,4		5,4			
		6	офис	$3,89 \times 16,72 + 1,08 \times 0,50$	64,4	64,4				
		7	кухня	$6,56 \times 1,90$	12,5		12,5			
		8	санузлы	$1,12 \times 2,54$	3,1		3,1			
		9	бульв	$1,12 \times 2,86$	10,1		10,1			
		10	коридор	$3,11 \times 2,08$	11,4		11,4			
		11	раздевальня	$2,11 \times 2,52$	6,4		6,4			
		12	раздевальня	$6,19 \times 4,02 + 0,96 \times 1,30$	28,1		28,1			
13	коридор	$5,20 \times 1,32 + 2,06 \times 1,17$	13,3		13,3					
14	мех.помещения	$3,18 \times 0,11$	31,4	31,4						
15	итд	$28,11 \times 8,43 + 1,10 \times 2,28 + 0,41 \times 0,41 + 1,1 \times 1,1$	233,7	233,7			1,70			
16	итд	$28,61 \times 8,74 + 0,40 \times 0,40 + 0,40 \times 0,40$	248,8	248,8						
17	подъездные	$2,42 \times 2,49$	13,9		13,9					
18	коридор	$13,14 \times 5,49$	81,1		81,1					
19	сплощная	$29,31 \times 7,36 + 6,48 \times 7,01 + 3,11 \times 6,01$	305,3	305,3						
20	защитная перегородка	$6,65 \times 1,82$	39,1	39,1						
21	подсобная		7,0		7,0					

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	22	картыр			12,7		12,7	1,70
		23	картыр			12,3		12,3	
		24	картыр			9,3		9,3	
		25	ластмаш			19,0		19,0	
		26	подсобная			42,6		42,6	
		27	служебная	6,40*3,14,50*10,00*0,30		18,7	18,7		2,70
		28	ящик	2,50*1,37		3,4	3,4		
		29	ящик	1,32*1,38		1,8		1,8	
		2	1	1	ластмаш			8,9	
2	ящик			2,02*5,58+2,89*2,25+0,49*0,22+0,12*0,20		21,2		21,2	
3	картыр					7,2		7,2	
4	ящик					1,0		1,0	
5	ящик					0,9		0,9	
6	ящик					0,9		0,9	
7	ящик					0,8		0,8	
8	служебная			6,92*2,73		18,8	18,8		
9	картыр			1,32*1,58		1,8		1,8	
10	служебная			29,50*1,80+0,40*0,40*4-0,40*1,1		170,4	170,4		1,70
11	ящик			2,02*2,0		4,0		4,0	1,00
12	служебная					37,2	37,2		
13	ящик			31,02*11,22+2,40*2,20+2,82*0,80+2,60*0,12+0,40*0,40*1,1		210,7	210,7		1,70
14	подсобная			2,89*5,40		14,8		14,8	
23	служебная					40,0	40,0		
24	картыр			5,3		5,3			
25	кладовая			2,8		2,8			
26	картыр			4,3		4,3			
27	служебная			26,0	26,0				
28	служебная			17,9	17,9				
29	служебная			40,8	40,8				
30	служебная			23,1	23,1				
31	подсобная			7,0		7,0			
32	ластмаш			9,3		9,3			
33	служебная			34,7	34,7				
34	служебная			31,8	31,8				
35	служебная			62,6	62,6				
36	картыр	23,78*2,32+3,50*0,40		67,1		67,1			
				Итого нежилого помещения 1:		2166,2	2169,9	507,2	
				Итого:		2166,2	2169,9	507,2	

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<i>Итого по этажу подвал</i>						217,0	162,6	54,4		
<i>Итого по этажу 1</i>						1 529,1	1 146,8	382,3		
<i>Итого по этажу 2</i>						1 428,1	1 259,6	160,5		
<i>Итого по зданию (строению)</i>						3 166,2	2 569,0	597,2		

ЧПО 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



ДОГОВОР № 01-02-19-1
аренды недвижимого имущества

Тверская обл., г.г. Селижарово

«15» февраля 2019 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «ЭЗИС», в лице Директора Ердского Анны Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

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

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.1.1. Часть здания: корпус № 50, общая площадь 1249,90 кв.м. инв. № 7297, адрес объекта Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2а, пом. корпуса № 50, условный номер 50:10:01:01053:051:0002, далее именуется «Объект аренды-1».

1.1.2. Нежилая постройка в здании с условным номером: 50:10:01:01053:051:0002, расположенная по адресу: Московская область, город Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус 16, согласно поэтажному плану на подвальном этаже: помещения № 1-12, на первом этаже: помещения № 1-25, 27-29, на втором этаже: помещения № 1-36, общая площадь которых составляет 3 123,6 кв.м., далее именующиеся «Объект аренды-2».

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

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

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

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

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

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

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

СТАТЬЯ 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

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

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

2.2. Арендодатель имеет право:

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

2.2.2. Запрашивать у Арендатора копии документов, заверенные надлежащим образом: учредительных документов; свидетельства о государственной регистрации Арендатора; свидетельства о постановке на налоговый учет, документы, подтверждающие полномочия руководителя Арендатора, в случае лиц, имеющих право подписывать документы от имени Арендатора, в т.ч. настоящий Договор; сведения о единичном исполнительном органе (исключая дубликаты паспорта единичного исполнительного органа); сведения о структуре органов управления, составе учредителей (участников) юридического лица; лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором на арендуемом объекте, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию и сертификации; список работников Арендатора с указанием фамилия, имени, отчества и должности; список лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета и иную корреспонденцию от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора.

2.2.3. Применять к Арендатору меры ответственности, предусмотренные статьей 4 Договора.

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

2.3. Арендатор обязуется:

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

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

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

Арендодатель не несет ответственности за нарушения установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда здоровью или здоровью каких-либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.

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

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

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

2.3.7. За свой счет поддерживать территорию Объекта аренды в надлежащем санитарном состоянии; депонировать (разместить, складывать) любой мусор, отходы, макулатуру, скрап и другие виды отходов (далее именуется «отходы») только на обозначенных для этого местах. В частности, не размещать отходы в вестибюлях, коридорах или у входа в помещения Объекта аренды, а также в иных местах за пределами Объекта аренды, включая тротуары, проходы и дворы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3

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

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

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

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

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Отказаться от исполнения Договора в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.2. Сдавать Объект аренды, как в целом, так и частично, в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя, при этом Арендатор обязан направить сведения о субарендаторе Арендодателю не позднее 3(Трех) рабочих дней с даты заключения соответствующего договора.

2.5. Арендатор не имеет права:

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

2.5.2. Распоряжаться, включая отчуждение, правами аренды по Договору любыми способами, в том числе уступать право аренды, вносить право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ), иных организаций.

СТАТЬЯ 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

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

3.2.2. Оплата, установленная п.3.1. Договора, за пользование Объектом аренды за последующие календарные месяцы осуществляется ежемесячно не позднее последнего дня текущего календарного месяца за последующий календарный месяц. В случае если последний день текущего календарного месяца выпадает на нерабочий день, плата за аренду должна быть произведена не позднее последнего рабочего дня текущего календарного месяца.

3.2.3. Коммунальные и эксплуатационные расходы, в том числе связанные с организацией контрольно-пропускного режима сторонними организациями на территории места нахождения Объекта аренды не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором отдельно на основании договоров Арендатора с поставщиками соответствующих ресурсов и услуг.

3.3. Арендодатель имеет право выставить Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Объекта аренды, произведенных им по соглашению Сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора, которые подлежат оплате Арендатором не позднее 3 (Трех) календарных дней с даты выставления счетов Арендодателем.

СТАТЬЯ 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СТАТЬЯ 5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

5.2.3. Ухудшения Арендатором Объекта аренды.

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

невозможно осуществлять нормальную эксплуатацию Объекта аренды;

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

а именно:

-разрушение несущих (капитальных) конструкций Объекта аренды;

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

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

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

-монтаж или демонтаж лестничных клеток, пролетов;

-иные действия.

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

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

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

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

СТАТЬЯ 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

СТАТЬЯ 7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

7.2. При не урегулировании споров и разногласий путем переговоров, с применением претензионного порядка, возникающих из Договора или в связи с ним, в том числе, касающихся его

исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, такой спор подлежит разрешению в Арбитражном суде Московской области.

СТАТЬЯ 8. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДОВАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ

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

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

8.2. Стороны согласовали следующую процедуру возврата Объекта аренды:

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

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

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

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

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

СТАТЬЯ 9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

ЧПО 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

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

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

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

СТАТЬЯ 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК «Прага Капитал» Д.У. ЗИФ недвижимости «Рождественский»
Адрес регистрации: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718581523, КПП 693901001, ОГРН 1067746469658
р/с 4070181090000000078 в «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва
к/с № 30101810845250000685 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу
БИК 044525685

Генеральный директор



Д.С. Кулик

АРЕНДАТОР:

ООО «ЭЗИС»
Адрес регистрации: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус 16, 1 этаж, помещение 26
ОГРН: 1195053006653 ИНН: 507730265 КПП: 504701001
р/с №: 40702810670010123494 в МОСКОВСКОМ ФИЛИАЛЕ АО КБ "МОДУЛЬБАНК"
К/с №: 30101810645250000092
БИК: 044525092

Директор



А.А. Брасский

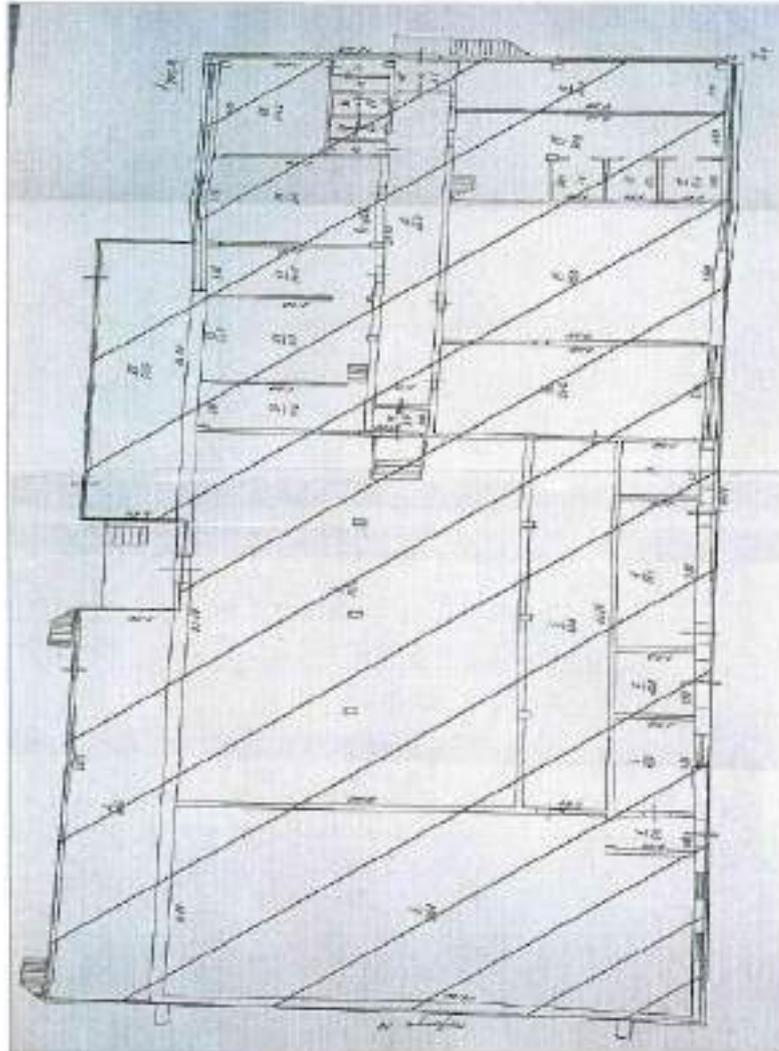
ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Приложение № 1
к договору аренды нежилого помещения
№ 01-02-19-1 от «05» февраля 2019 года

Схема расположения передаваемого Объекта аренды-1



 - Объект аренды

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «УК «Прагма Квинта» Д.У. ЗИНФ
недвижимости «Рождественский»



Кулик Д.С.

Арендатор:
Директор
ООО «ЗИН»



А.А. Бродский

ЧПО Лазарев Павел Константинович

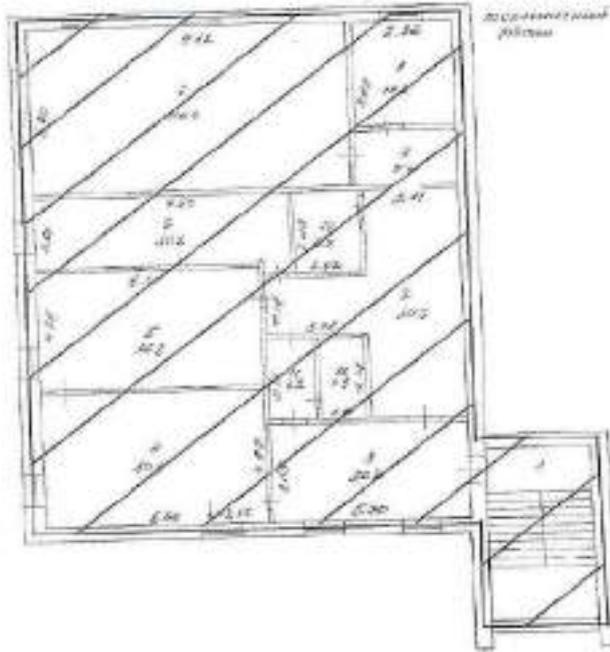
ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

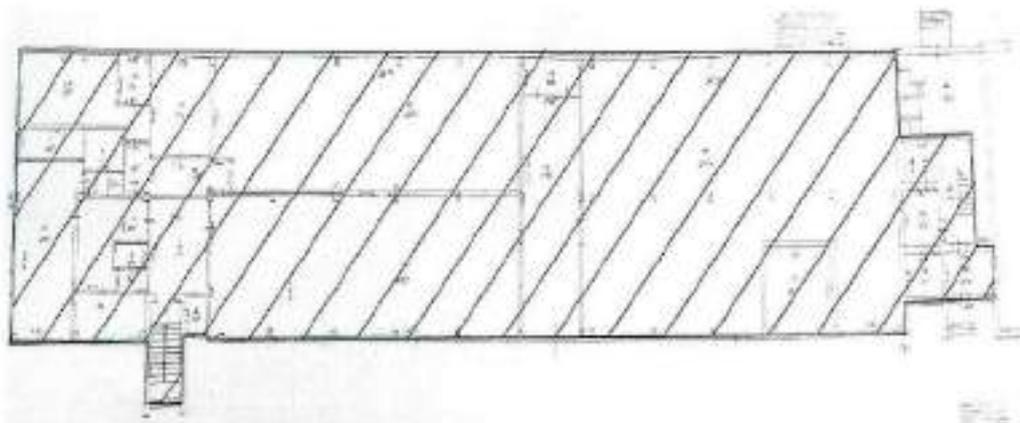
Приложение № 2
к договору аренды нежилого помещения
№ 01-02-19-1 от «05» февраля 2019 года

Схема расположения передаваемого Объекта аренды-2

Подвальный этаж:



Первый этаж:



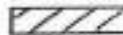
ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Второй этаж:



 - Объект аренды

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



Кузнецов Д.С.



Арендатор:
Директор
ООО «ЭЗИС»



А.А. Бродский

ЧПО 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

**Акт приема-передачи
недвижимого имущества**

Тверская обл., г.г. Селижарово

«05» марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», в лице Начальника юридического отдела Парашной Ирины Вячеславовны, действующей на основании Доверенности б/н от 22.02.2019 года, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

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

составили настоящий акт приема-передачи к договору аренды нежилого помещения № 01-02-19-1 от «05» февраля 2019 года в следующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное пользование следующее недвижимое имущество:

1.1. Часть здания: корпус № 50, общая площадь 1249,90 кв.м. инв. № 7297, адрес объекта Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2а, пом. корпуса № 50, условный номер 50:10:01:01053:051:0002, далее именуется «Объект аренды-1».

1.2. Нежилые помещения в здании с условным номером: 50:10:01:01053:051:0002, расположенные по адресу: Московская область, город Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус 16, согласно поэтажному плану на подвальном этаже: помещения № 1-12, на первом этаже: помещения № 1-25, 27-29, на втором этаже: помещения № 1-36, общая площадь которых составляет 3 123,6 кв.м., далее именующиеся «Объект аренды-2».

1.3. Объект аренды-1 и Объект аренды-2 в Договоре и настоящем акте именуется обобщительным понятием «Объект аренды».

2. Объект аренды передается для использования Арендатором в целях, указанных в п. 1.4. Договора.

3. Объект аренды передается в состоянии, не требующем проведения капитального ремонта.

4. Объект аренды имеет подключение к инженерным сетям: электропитания, водоснабжения и водоотведения.

5. Претензий к состоянию и обеспеченности Объекта аренды Арендатор не имеет.

6. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий для специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

Арендодатель:

Начальник юридического отдела
по доверенности б/н от 22.02.2019г.



И.В. Парашина

Арендатор:

Директор
ООО «ЭЗИС»



А.А. Бродский

Копии документов, используемых Оценщиком в настоящем отчете.

ЗУ, расположенный вокруг оцениваемых ЗУ.

ФГИС ЕГРН		
<small>Федеральное государственное учреждение «Росреестр»</small>		
		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения в характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 09.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2020 г., сообщаем, что составлен выпиской Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
<small>(тип объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u> 1 </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
09.03.2020 № 99/2020/317329387		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:	50:10:0010302:66	
Номер кадастрового квартала:	50:10:0010302	
Дата присвоения кадастрового номера:	16.09.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а	
Площадь:	4781 +/- 24 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	21738000	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:10:0010302:56	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 1

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __ Всего разделов: __ Всего листов выписки: __
09.03.2020 № 99/2020/317329387	
Кадастровый номер:	50:10:0010302:66
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
Сведения о кадастровой оценке:	Житенко Юлия Сергеевна №50-11-372
Сведения о лесах, водных объектах и об объектах природных объектов, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территорий, в отношении которых утверждены проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕИРН
подпись: _____	инициалы, фамилия: _____

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __
09.03.2020 № 99/2020/317329387		
Кадастровый номер:		50:10:0010302:66
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаинтересованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок													
<small>См. объект недвижимости</small>													
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____												
09.05.2020 № 99/2020/317329387													
Кадастровый номер:	50:10:0010302:66												
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ремстрой", ИНН: 7810592580												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/010-50/010/006/2015-1526/2 от 30.10.2015												
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
3.1.1.	<table border="1"> <tr> <td>вид</td> <td>Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2а, кад. № 50:10:010302:66, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 4781 кв. м</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>24.01.2018</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:10:010902:66-10/010/2018-1</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td></td> </tr> </table>	вид	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2а, кад. № 50:10:010302:66, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 4781 кв. м	дата государственной регистрации:	24.01.2018	номер государственной регистрации:	50:10:010902:66-10/010/2018-1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		основание государственной регистрации:	
вид	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2а, кад. № 50:10:010302:66, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 4781 кв. м												
дата государственной регистрации:	24.01.2018												
номер государственной регистрации:	50:10:010902:66-10/010/2018-1												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
основание государственной регистрации:													
3.1.2.	<table border="1"> <tr> <td>вид</td> <td>Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2а, кад. № 50:10:0010302:66, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 4781 кв. м</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>02.12.2019</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:10:0010302:66-50:001/2019-8</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td></td> </tr> </table>	вид	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2а, кад. № 50:10:0010302:66, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 4781 кв. м	дата государственной регистрации:	02.12.2019	номер государственной регистрации:	50:10:0010302:66-50:001/2019-8	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		основание государственной регистрации:	
вид	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2а, кад. № 50:10:0010302:66, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 4781 кв. м												
дата государственной регистрации:	02.12.2019												
номер государственной регистрации:	50:10:0010302:66-50:001/2019-8												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
основание государственной регистрации:													

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Земельный участок		
<small>(сайт «Единство.ру»)</small>		
Лист № _____	Раздела 2	
Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____		
09.03.2020 № 99/2020/317329387		
Кадастровый номер:	50:19:0010302:66	
3.1.3.	вид:	Зачищенные сделки с имуществом, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, кад.№ 50:10:0010302:66, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 4781 кв. м
	дата государственной регистрации:	15.04.2019
	номер государственной регистрации:	50:10:0010302:66-50:001/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
3.1.4.	вид:	Зачищенные сделки с имуществом, Объявить запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, кад.№ 50:10:0010302:66, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 4781 кв. м
	дата государственной регистрации:	26.11.2019
	номер государственной регистрации:	50:10:0010302:66-50:001/2019-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
	вид:	Зачищенные сделки с имуществом, Объявить запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, кад.№ 50:10:0010302:66, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 4781 кв. м
	дата государственной	

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

3.1.5.	регистрации:	02.12.2019
	номер государственной регистрации:	50:10:0010802.66-50:001/2019-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Земельный участок		
<small>(скачать бланк по ссылке)</small>		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :
		Всего разделов:
09.03.2020 № 99/2020/317329387		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:19:0010302:66
3.1.6.	вид:	Земельный участок, вид объекта
	дата государственной регистрации:	30.10.2015
	номер государственной регистрации:	50:50:010-50/010/006/2015-8386-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до полного выполнения условий договора
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение "Алмаз" имени академика А.А. Расклетова", ИНН: 7712040285
основание государственной регистрации:		
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Зачищенные и судимые поручки право требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возмещении в связи с прекращением права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Привократизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(см. формулы в выписке)			
Лист № _____	Раздел № 3	Всего листов раздела № 3: _____	Всего разделов: _____
09.05.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:66	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Формат 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздел № <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:66	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	7	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
09.03.2020 № 09/2020/317329387			
Кадастровый номер:		50:10:0010301:66	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное приращение, м	Описание закрепления местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах прилегающих земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
09.03.2020 № 09/2020/317329387			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:66	

Описание местоположения границ земельного участка							
Помер п/п	Помер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное приращение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
31	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	25	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО 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

Формат 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(см. формулы выписки)</small>			
Лист № _____	Раздел № <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.2.3</u>	Всего разделов _____
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:66	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486378.68	2184581.41	данные отсутствуют	0.1
2	486342.64	2184606.76	данные отсутствуют	0.1
3	486321.01	2184591.27	данные отсутствуют	0.1
4	486284.63	2184561.48	данные отсутствуют	0.1
5	486200.99	2184497.69	данные отсутствуют	0.1
6	486225.46	2184462.33	данные отсутствуют	0.1
7	486294.55	2184514.44	данные отсутствуют	0.1
8	486357.56	2184574.39	данные отсутствуют	0.3
9	486346.1	2184589.19	данные отсутствуют	0.3
10	486329.15	2184576.15	данные отсутствуют	0.3
11	486327.05	2184578.88	данные отсутствуют	0.3
12	486319.36	2184572.98	данные отсутствуют	0.3
13	486321.46	2184570.25	данные отсутствуют	0.3
14	486313.72	2184564.29	данные отсутствуют	0.3
15	486303.87	2184570.61	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
09.03.2020 № 09/2020/317329387			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:66	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	486287.69	2184554.2	данные отсутствуют	0.3
17	486292.49	2184547.97	данные отсутствуют	0.3
18	486270.47	2184530.9	данные отсутствуют	0.3
19	486229.97	2184499.89	данные отсутствуют	0.3
20	486224.82	2184506.58	данные отсутствуют	0.3
21	486220.39	2184503.11	данные отсутствуют	0.3
22	486215.5	2184496.46	данные отсутствуют	0.3
23	486222.46	2184494.11	данные отсутствуют	0.3
24	486234.12	2184479.05	данные отсутствуют	0.3
25	486282.43	2184516.2	данные отсутствуют	0.3
26	486280.61	2184518.57	данные отсутствуют	0.3
27	486287.18	2184524	данные отсутствуют	0.3
28	486289.01	2184521.63	данные отсутствуют	0.3
29	486344.29	2184564.1	данные отсутствуют	0.3
30	486347.09	2184560.47	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
09.03.2020 № 09/2020/317329387			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:66	

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	486350.16	2184562.84	данные отсутствуют	0.3
32	486347.36	2184566.47	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздел № 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:66	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений и использований или ограничения права на объект недвижимости для обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	Инка ограничения (обременения) прав, Постановление Главы городского округа Ликин Московской области № 138 от 23.06.2006, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 17.09.2013
данные отсутствуют	весь	Ипотека в силу закона, Открытое акционерное общество "Техническое системное конструкторское бюро Концерна ПВО "Алмаз-Антей" имени академика А.А.Раславина"
данные отсутствуют	весь	Запрещение

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО 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

Выписки на объекты оценки.

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации прав		
		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 26.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.02.2020 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:		
Помещение		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>
26.02.2020	№ 09/2020/315711632	
Кадастровый номер:		50:10:0010302:1236
Номер кадастрового квартала:	50:10:0010302	
Дата присвоения кадастрового номера:	2012-07-27	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Павелгарный номер: 311:090-7297/К4/1	
Адрес:	Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2-а, пом. 1	
Площадь:	1249,9	
Назначение:	Жилое помещение	
Наименование:	данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	5 100 541,92	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Помещение		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
26.02.2020 № 99/2020/315711632		
Кадастровый номер:		50:10:0010302:1 236
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:10:0010302:462	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровой инженерии:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям в многоквартирном доме социального назначения или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО 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

Поименное		
<small>(наименование объекта)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
26.02.2020 № 99/2020/315711632		
Кадастровый номер:		50:10:0010302:1236
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Сособые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Преподоставное (промплазлетное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Объект недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
26.02.2020 № 99/2020/315711632			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:1236	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:		Доверительное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, пом.корпуса №50, усл.№ 50:10:01:01053-051-0002, Часть здания: корпус №50, общая площадь 1249,90 кв.м. инв.№ 7297
	дата государственной регистрации:		01.09.2008
	номер государственной регистрации:		50-50-10/039/2008-309
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 15.11.2007 по 30.04.2008
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" зарегистрированы ФСФР России №1080-94135522 от 15.11.2007г
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Дисквалификация и сведения о наличии оснований, по которым рассмотрены заявления о проведении государственной регистрации права (зачинаю, прекращении права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
<small>(код ФГИС ЕГРН)</small>			
Лист № _____	Раздела 9	Всего листов раздела 9 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
26.02.2020 № 99/2020/315711632			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:1236	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	нет	данные отсутствуют	Аренда (в том числе, субаренда)
данные отсутствуют	нет	данные отсутствуют	Доверительное управление

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полномочиями должностного лица	подпись	инициала, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

ФГИС ЕГРН

наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.03.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Позиция №				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
03.03.2020	№ 09/2026/316447844			
Кадастровый номер:			50:10:0010302:2491	

Номер кадастрового квартала:	50:10:0010302
Дата присвоения кадастрового номера:	2015-04-17
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50:10:01-01053:051-0001; Инвентарный номер: 7297
Адрес:	Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, пом.корпус №16.
Площадь:	3166,2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-места:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	26904087,94

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Помещение		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
03.03.2020 № 99/2020/316447544		
Кадастровый номер:		50:10:0010302:2491
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровой инженерии:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений: специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям в многоквартирном доме социального назначения или в многоквартирном доме коммерческого назначения:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Поименование		
<small>(наименование объекта)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
03.03.2020 № 99/2020/316447544		
Кадастровый номер:		50:10:0010302:2491
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Сособые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Преподоставление (промпалатное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО 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

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
03.03.2020 № 99/2020/316447544			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:2491	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50-10/039/2008-308 от 01.09.2008	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, пом.корпуса №16, усл.№ 50:10:01:01053:051-0002, Часть здания: корпус №16 2-х этажный, общая площадь 3166, 20 кв.м	
	дата государственной регистрации:	01.09.2008	
	номер государственной регистрации:	50-50-10/039/2008-308	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.11.2007 по 30.04.2008	
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" зарегистрированы ФСОФР России №1080-94135522 от 15.11.2007г	
3.1.2.	вид:	Аренда, Нежилые помещения(№14-33, 4кв.м., №15-233, 7кв.м.), общей площадью 267, 1кв.м., расположенные на 1 этаже по адресу: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, пом.корпуса №16	
	дата государственной регистрации:	08.12.2017	
	номер государственной регистрации:	50:10:0010302:2491-50/010/2017-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.12.2017 по 08.12.2022	
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛДП И ВСЮДУ 1", ИНН: 5047145191	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 24.11.2017 №09-11-17-1	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____	Раздел № ____	Всего листов раздела № ____	Всего разделов: ____
03.03.2020 № 99/2020/316447544		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:10:0010302:2491	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1.	вид:	Аренда, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, корпус №16, этаж 2, общая площадь 270 кв.м
		дата государственной регистрации:	28.12.2017
		номер государственной регистрации:	50:10:0010302:2491-50/010/2017-14
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2017 по 08.12.2022
		вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Империал - Трейд", ИНН: 770234406
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 15.12.2017 №12-12-17-1	
5.	Заявленные в судебном порядке иски/требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Приведены ли и сведения о наличии оснований, по которым рассмотрены заявления о проведении государственной регистрации права (аренды, провозимого права), ограничение прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ЧПО 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

Государственный регистратор полное наименование должности	М.П.	подпись	ФЕИС ЕИРП инициалы, фамилия
--	------	---------	--------------------------------

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
<small>(код ФГИС ЕГРН)</small>			
Лист № _____	Раздела 9	Всего листов раздела 9 : _____	Всего разделов: _____
03.03.2020 № 99/2020/316447544			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:2491	
Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Доверительное управление
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Аренда (в том числе, субаренда)
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Аренда (в том числе, субаренда)

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	исполняет	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации права		
		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 26.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
27.02.2020 № 99/2020/315881805		
Кадастровый номер:	50:10:0010302:53	
Номер кадастрового квартала:	50:10:0010302	
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2в	
Площадь:	2024 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	8931001,2	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:10:0010302:44	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО 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

Раздел 1

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> : <u> </u> Всего разделов <u> </u> Всего листов выписки <u> </u>
27.02.2020 № 99/2020/315881808	
Кадастровый номер:	50:10:0010302:53
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
Сведения о кадастровой оценке:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об объектах природных объектов, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территорий, в отношении которых утверждены проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 1

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
27.02.2020 № 99/2020/315881808		
Кадастровый номер:		50:10:0010302:53
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального использования или нежилого дома, коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок													
<small>См. объект недвижимости</small>													
Лист № _____ Раздел № 2	Всего листов раздела № 2 : _____												
Всего разделов: _____													
Всего листов выписки: _____													
27.02.2020 № 99/2020/315881805													
Кадастровый номер: 50-10-0010302:53													
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев "Закрытого паям инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прайм Капитал"												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-10/039/2008-311 от 01.09.2008												
Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:													
3. 3.1.1.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Договорное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, вид № 50-10/0302:0053, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 2024 кв. м</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>01.09.2008</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50-50-10/039/2008-311</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с 15.11.2007 по 30.04.2008</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прайм Капитал", ИНН: 7718581523</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Привата доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прайм Капитал" зарегистрированы ФСФР России №1080-9413522 от 15.11.2007г</td> </tr> </table>	вид:	Договорное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, вид № 50-10/0302:0053, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 2024 кв. м	дата государственной регистрации:	01.09.2008	номер государственной регистрации:	50-50-10/039/2008-311	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.11.2007 по 30.04.2008	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прайм Капитал", ИНН: 7718581523	основание государственной регистрации:	Привата доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прайм Капитал" зарегистрированы ФСФР России №1080-9413522 от 15.11.2007г
вид:	Договорное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, вид № 50-10/0302:0053, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 2024 кв. м												
дата государственной регистрации:	01.09.2008												
номер государственной регистрации:	50-50-10/039/2008-311												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.11.2007 по 30.04.2008												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прайм Капитал", ИНН: 7718581523												
основание государственной регистрации:	Привата доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прайм Капитал" зарегистрированы ФСФР России №1080-9413522 от 15.11.2007г												
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано												
5. Заявленные и судебном порядке права требования:	данные отсутствуют												
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют												
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют												
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:													
9. Проверки законности и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют												
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют												
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:													

ЧПО 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

Государственный регистратор		ФГИС ЕФРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ЧПО Лазарев Павел Константинович

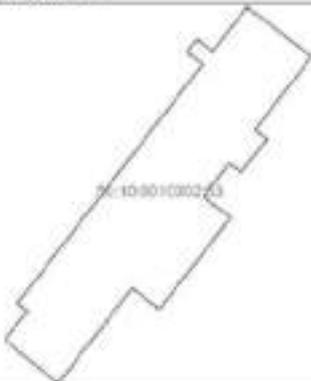
ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(см. форму выписки №1)			
Лист № _____	Раздел № 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
27.02.2020 № 99/2020/315881805			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:53	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Формат 3.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел № 3.1	Всего листов раздела 3.1.3	Всего листов выписки: _____
27.02.2020 № 99/2020/315881805			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:53	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	307	308	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	307	324	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	308	309	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	309	310	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	310	311	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	311	312	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	312	313	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	313	314	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	314	315	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	315	316	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	316	317	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	317	318	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	318	319	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	319	320	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	320	321	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
27.02.2020 № 09/2020/316881806			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:53	

Описание местоположения границ земельного участка							
Помер п/п	Помер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное приращение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	321	322	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	322	323	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	323	324	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО 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

Формат 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(см. форму описания участка)			
Лист №	Раздел <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.2.3</u>	Всего листов выписки: _____
27.02.2020 № 99/2020/315881805			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:53	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486280.61	2184518.57	данные отсутствуют	0.3
2	486287.18	2184524	данные отсутствуют	0.3
3	486289.01	2184521.63	данные отсутствуют	0.3
4	486344.29	2184564.1	данные отсутствуют	0.3
5	486347.09	2184560.47	данные отсутствуют	0.3
6	486350.16	2184562.84	данные отсутствуют	0.3
7	486347.36	2184566.47	данные отсутствуют	0.3
8	486357.56	2184574.39	данные отсутствуют	0.3
9	486346.1	2184589.19	данные отсутствуют	0.3
10	486329.15	2184576.15	данные отсутствуют	0.3
11	486327.05	2184578.88	данные отсутствуют	0.3
12	486319.36	2184572.98	данные отсутствуют	0.3
13	486321.46	2184570.25	данные отсутствуют	0.3
14	486313.72	2184564.29	данные отсутствуют	0.3
15	486303.87	2184570.61	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полном наименовании должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
27.02.2020 № 09/2020/316881806			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:53	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	486287.69	2184554.2	данные отсутствуют	0.3
17	486292.49	2184547.97	данные отсутствуют	0.3
18	486270.47	2184530.9	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

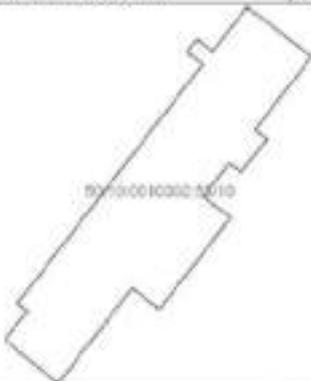
ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
<small>(см. форму выписки №1)</small>		
Лист № _____ Раздела № 4	Всего листов раздела № 4: _____	Всего разделов: _____
27.02.2020 № 99/2020/315881805		
Кадастровый номер:	50:10:0010302:53	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:10:0010302:53/10
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздел № <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u>	Всего разделов _____
27.02.2020 № 99/2020/315881805		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:10:0010302:53	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения и использовались или ограничения права на объект недвижимости для обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, Постановление Главы городского округа Лытка Московкой области № 138 от 23.06.2006, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2012
10	2024	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 07.07.2015
данные отсутствуют	весь	Доверительное управление, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал"

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист № __	Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> :	Всего разделов: __
Всего листов выписки: __				
27.02.2020 № 99/2020/315881805				
Кадастровый номер			50:10:0010302:53	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 9				
Система координат:				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист № __ Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> :		Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
27.02.2020 № 99/2020/315881805				
Катастровый номер			50:10:0010302:53	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 10				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486280.61	2184518.57	данные отсутствуют	0.3
1	486280.61	2184518.57	данные отсутствуют	0.3
2	486287.18	2184524	данные отсутствуют	0.3
3	486289.01	2184521.63	данные отсутствуют	0.3
4	486344.29	2184564.1	данные отсутствуют	0.3
5	486347.09	2184560.47	данные отсутствуют	0.3
6	486350.16	2184562.84	данные отсутствуют	0.3
7	486347.36	2184566.47	данные отсутствуют	0.3
8	486357.56	2184574.39	данные отсутствуют	0.3
9	486346.1	2184589.19	данные отсутствуют	0.3
10	486329.15	2184576.15	данные отсутствуют	0.3
11	486327.03	2184578.88	данные отсутствуют	0.3
12	486319.36	2184572.98	данные отсутствуют	0.3
13	486321.46	2184570.25	данные отсутствуют	0.3
14	486313.72	2184564.29	данные отсутствуют	0.3
15	486308.87	2184570.61	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(одобран эквивалент)				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
27.02.2020	№ 99/2020/315881805			
Кадастровый номер			50:10:0010302:53	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	486287.69	2184554.2	данные отсутствуют	0.3
17	486292.49	2184547.97	данные отсутствуют	0.3
18	486270.47	2184530.9	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации права		
		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 26.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
26.02.2020 № 99/2020/3157846		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:10:0010302:52	
Номер кадастрового квартала:	50:10:0010302	
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данных отсутствуют	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2в	
Площадь:	1203 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	3 326 979,04	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данных отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:10:0010302:44	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО 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

Раздел 1

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __ Всего разделов: __ Всего листов выписки: __
26.02.2020 № 99/2020/315787846	
Кадастровый номер:	50:10:0010302:52
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
Сведения о кадастровой оценке:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об объектах природных объектов, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территорий, в отношении которых утверждены проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО 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

Раздел 1

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __
26.02.2020 № 99/2020/315787846		
Кадастровый номер:		50:10:0010302:51
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального использования или нежилого дома, коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок													
<small>См. объект недвижимости</small>													
Лист № _____ Раздел № 2	Всего листов раздела № 2 : _____												
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____												
26.02.2020 № 99/2020/315757846													
Кадастровый номер: 50-10-0010302:52													
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев "Закрытого паячного инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прайм Капитал"												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-10/059/2008-310 от 01.09.2008												
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:													
3. 3.1.1.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Договорное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, вид № 50-10/010302:0052. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 1200 кв. м</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>01.09.2008</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50-50-10/059/2008-310</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с 15.11.2007 по 30.04.2008</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прайм Капитал", ИНН: 7718581523</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Привата доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прайм Капитал" зарегистрированы ФСФР России №1080-94135522 от 15.11.2007г</td> </tr> </table>	вид:	Договорное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, вид № 50-10/010302:0052. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 1200 кв. м	дата государственной регистрации:	01.09.2008	номер государственной регистрации:	50-50-10/059/2008-310	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.11.2007 по 30.04.2008	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прайм Капитал", ИНН: 7718581523	основание государственной регистрации:	Привата доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прайм Капитал" зарегистрированы ФСФР России №1080-94135522 от 15.11.2007г
вид:	Договорное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, вид № 50-10/010302:0052. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 1200 кв. м												
дата государственной регистрации:	01.09.2008												
номер государственной регистрации:	50-50-10/059/2008-310												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.11.2007 по 30.04.2008												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прайм Капитал", ИНН: 7718581523												
основание государственной регистрации:	Привата доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прайм Капитал" зарегистрированы ФСФР России №1080-94135522 от 15.11.2007г												
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано												
5. Заявленные и судебном порядке права требования:	данные отсутствуют												
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют												
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют												
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:													
9. Проверки законности и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права для обременения объекта недвижимости, снятия в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют												
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют												
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:													

ЧПО 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

Государственный регистратор		ФГИС ЕФРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел № <u>3</u>	Всего листов раздела № <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
26.02.2020 № 99/2020/3157846			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:52	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздел № <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u>	Всего листов выписки: _____
26.02.2020 № 99/2020/3157846			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:52	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных земельных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	307	324	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	307	347	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	324	348	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	346	347	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	346	352	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	348	349	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	349	350	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	350	351	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	351	352	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Лист 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(см. форму описания)</small>			
Лист № _____	Раздел <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.2.3</u>	Всего разделов _____
26.02.2020 № 99/2020/3157846			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:52	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат характеристических точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486280.61	2184518.57	данные отсутствуют	0.3
2	486270.47	2184510.9	данные отсутствуют	0.3
3	486229.97	2184499.89	данные отсутствуют	0.3
4	486224.82	2184506.58	данные отсутствуют	0.3
5	486220.39	2184503.11	данные отсутствуют	0.3
6	486215.5	2184496.46	данные отсутствуют	0.3
7	486223.46	2184494.11	данные отсутствуют	0.3
8	486234.12	2184479.05	данные отсутствуют	0.3
9	486282.03	2184516.2	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
<small>См. форму выписки № 1</small>		
Лист № _____ Раздела № 4	Всего листов раздела № 4: _____	Всего разделов: _____
26.02.2020 № 99/2020/3157846		
Кадастровый номер:	50:10:0010302:52	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:10:0010302:52/10
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО 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

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздел № <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u>	Всего разделов _____
26.02.2020 № 99/2020/3157846		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:10:0010302:52	
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений и использований или ограничения права на объект недвижимости для обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, Постановление Главы городского округа Лытка Московкой области № 138 от 23.06.2006, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2012.	
10	1202,82	Иные ограничения (обременения) прав	
данные отсутствуют	весь	Доверительное управление, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись		подпись	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист № __ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :		Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
26.02.2020 № 09/2020/318787846				
Кадастровый номер			50:10:0010302:52	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 9				
Система координат: Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> :	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
26.02.2020 № 09/2020/318787846			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:52	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 10				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486280,61	2184518,57	данные отсутствуют	0,3
1	486280,61	2184518,57	данные отсутствуют	0,3
2	486270,47	2184530,9	данные отсутствуют	0,3
3	486228,97	2184499,89	данные отсутствуют	0,3
4	486224,82	2184506,58	данные отсутствуют	0,3
5	486220,39	2184503,11	данные отсутствуют	0,3
6	486225,5	2184496,46	данные отсутствуют	0,3
7	486222,46	2184494,11	данные отсутствуют	0,3
8	486234,12	2184479,06	данные отсутствуют	0,3
9	486282,43	2184516,2	данные отсутствуют	0,3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

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

realty.yandex.ru/offer/7550783517759436352/?isExact=NO&source=serp_offers_item

Я Недвижимость 0 Р ❤ 💬 [Добавить объявление](#) [Кабинет](#)

[Купить](#) [Снять](#) [Новостройки](#) [Коммерческая](#) [Ипотека](#) [Профессионалам](#) [Журнал](#) [ПИК](#) [Аренда](#)

Я Недвижимость > Московская область > Итулы > Коммерческая недвижимость > Склад > Купить склад, 3850 м²

30 августа, 1512 просмотров

3850 м², склад
99 999 904 Р [Следить за ценой](#)
22 974 Р за м²

[Показать телефон +7 \(800\) 400-400-400](#)

 Химки, микрорайон Скюдка, Горная улица, 1
 Ховрино 37 мин. Р.
408 3 остановки

 Александр Отделенцев
Агентство «Penny Lane Realty»


Кухетка Балтик Textile Grey
21 990 Р ~~23 599 Р~~ [→](#)


Купить деревянные двутавровые балки [→](#)


Участки ИЖС Вартемяги 12 км от КАД [→](#)


4 фотографии

 Расположение
Объекты рядом

 Панорама
Обзор в 360°

 Транспорт
Низкая доступность

Описание

3850 м² — общая площадь	9 м — высота потолков
1 этаж из 1	1980 год постройки

Класс бизнес-центра — С	Пожарная сигнализация	Вентиляция
Интернет	Лифт	Грузовой лифт
Охрана	Вход отдельный	Подъезд для грузового транспорта
Пропускная система	Выделенной электрической мощности 100 кВт	

Описание

Продается складской комплекс категории С - 3850 м. кв. Ограничения отсутствуют. Объект находится на севере Московской области, Химки, Ленинградское шоссе, в 15 км от МКАД.

Объект продается с арендным бизнесом. Данные по средней ставке аренды, показатель ЕВИТДА и чистые потоки предоставляются по запросу.

Продажа складского комплекса частями не предполагается

3850 м.кв. Блок на 1 этаже, высота потолков 9.0 м., покрытие - стяжка. Нагрузка на пол 6.0 т/м.кв. ТУ, коммуникации и безопасность: 100кВт, пожарная сигнализация, видеонаблюдение, охранная сигнализация, контроль доступа на территорию, и интернет.

Парковка: для а/м от 10т.

Стоимость объекта 99999900 руб (25974 руб. за м2)

Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу

На объекте возможно организовать: сухой склад.

ID 669-П-1

khimki.cian.ru/sale/commercial/261854151/

сегодня, 15:12 48 просмотров, 1 за сегодня

Склад (А), 7 700 м²

в складе «в Коммунальном проезде, 30Ас1»

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Коммунальный, 30Ас1 На карте

М Ховрино 12 мин. на транспорте

М Ленинградское шоссе, 6 км от МКАД

В избранное Помолчать



500 000 000 ₽

64 936 ₽ за м²

IPED

Colliers Industrial

✓ Документы агентства проверен
Агентство недвижимости
Еще 66 объектов

Показать телефон

Написать сообщение



2 фото



7 700 м² 3 из 3 12 м Свободно
Площадь Этаж: Выс. потолков Помещение:

ID 1262

Складской комплекс расположен в 4 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, г. Химки.

Склад: 6 200 кв.м

Офисные помещения: 1500 кв.м

Земельный участок: 1,2 Га

Этажности: 3

Высота потолков: 12 м

Нагрузка на пол: 3 т/кв.м

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	500 000 000 ₽	Тип сделки	Свободная продажа
Ставка	64 936 ₽ за м ²	Бонус агенту	
Налог	УСН		

Уточнить условия

Помолчать

Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	Дакового типа



Офисы
6/11 этаж
инвестиция
47 (495)

Датанеко Бизнес-парк Восточный РЦО
наб. Дем. р-н



Офисы
Площадь
под ключ
от 195 000 Р/м²
47 (495)

Застройщик ООО «DM Tower» Промышл.



Бизнес-
Склады
при ул.
набережная
47 (495)

Акция до 31.08.2021. Подробнее на сайте

ЧПО 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

khimki.cian.ru/sale/commercial/254210117/

да до завода

Коммерческую
на Циан

Посмотреть варианты

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Циан.Рго Ипотека ГИИС

463 просмотра 3 за сегодня

2 630 м²

120 000

Статистика просмотров за последние 10 дней

466 просмотров с даты создания объявления 31.03.2021
31 просмотр за последние 10 дней

Дата	Количество
28.08	4
29.08	3
30.08	2
31.08	7
01.09	4
02.09	4
03.09	1
04.09	1
05.09	1
06.09	1
07.09	4
08.09	4

ЧПО 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

khimki.cian.ru/sale/commercial/254210117/

а до завода
мерческую на Циан [Посмотреть варианты](#)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Циан.Про Ипотека ПИК [+ Разместить объявление](#)

Недвижимость в Химках > Конная/экология > Продажа зданий в Химках > Старые Химки > метро Ухарино > Ребечая улица
30 авг, 19:28 485 просмотров, 3 дн. срок

Здание, 2 630 м²
Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Ребечая ул., 2а На карте
Хварино - 6 мин. на транспорте

120 000 000 Р
45 628 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

SimpleFinance
Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р

В избранном [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



12 фото

2 630 м² **1 этаж**
Площадь Этажность

Владимир. Прямая продажа ОСЗ. Двухэтажное кирпичное здание площадью 2630 кв.м. Земля в собственности. Здание находится на территории технопарка, въезд по пропускной, круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Всего 2 км от МКАДа.
Здание разделено на офисные помещения и производственно-складские площади. Высота потолков 9 метров. Есть кран-балка, автономное отопление (собственная котельная), электричество 200 кВт (с возможностью увеличения), водоснабжение, центральная канализация.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	120 000 000 Р	Тип сделки	Свободная продажа
Ставка	45 628 Р за м ²	Бонус агенту	0
Налог	НДС включен 20 000 000 Р		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

О здании

Высота потолка	9 м	Возможное назначение	Административное здание
Общая площадь	2 630 м ²		

ИСКРА ПАРК
площадь от 22 тыс. м² в 10 кв.
Бизнес-центр Искра-Парк (4-й класс, Прямая дорога, транспортная доступность, Аренда от собственника +7 (495) 183-24-61.
Встретились ООО Искра-Парк

Старт продаж. Бизнес-квартал
«Промиско»
Готовность до 15%. Стоимость от млн руб. Площадь от 100 м². Класс +7 (495) 183-24-47

ООО «Державка». Показатели до 15% готовности имеют исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого департамента ООО «АЭО». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия продаж на www.aeo.ru

Ситалино Business Park
10 класс B+, 3 этаж, ТТК, выгода инвестиций, архитектурно
+7 (495) 112-20-59
Ситалино Бизнеспарк. Встретились PROVEER. Прямая дорога, наш дом.09

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

khimki.cian.ru/sale/commercial/262554944/

13:22 23 просмотра: 0 за сегодня

Объект, 4 667,5 м²

Ленинградская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Загородная, 20. На карте

Речной вокзал, Планерная

Ленинградское шоссе, 4 км от МКАД

В избранное

SimpleFinance

Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р

150 000

32 138 Р за м²

ЭКО

Maximum Estate

Агентство недви

На рынке с 2013

Еще 16 объекто

Презентат

СКИДКА на полеты дронами

Статистика просмотров за последние 10 дней

24 просмотра с даты создания объявления 19.08.2021
19 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
23.08	4
24.08	1
25.08	0
26.08	2
27.08	4
28.08	0
29.08	1
30.08	0
31.08	6
1.09	1

Highcharts.com

khimki.sian.ru/sale/commercial/262554944/

Надворность в Химках -> Коммерческие -> Продажа зданий в Химках -> Ленинградское шоссе -> Старые Химки -> микрор. Речной вокзал -> улица Заводская

сегодня 13:21 20 просмотров 0 в избранном

Здание, 4 667,5 м²

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская, 20. На карте

Речной вокзал Планерная
Ленинградское шоссе, 4 км от МКАД

В избранном

SimplePromo

Бизнес-оптиса до 10 лет до 150 млн р



11 фото

производственное здание

4 667,5 м ²	3 этажа
Площадь	Этажность

Здание под пищевое производство общей площадью 4 667,5 м².
3-х этажное кирпичное здание после капитального ремонта в 2020 году.
Пандус для погрузочных работ с удобным подъездом для фур.
1-й этаж - основное помещение - о.п. 1100 кв.м, с высотой потолков 6 метров. В настоящий момент размещены холодильные камеры, вспомогательные технические площадки и теплые склады 300 кв.м.
2-й этаж - непосредственно производственные помещения о.п. 1600 кв.м.
3-й этаж - технические помещения.
Отдельная офисная часть - 800 кв.м.
Коммуникации: электроснабжение 400 кВт, центральное теплоснабжение, городское водоснабжение, канализация, вентиляционная система, асфальтированные дороги.
Все помещения сданы в краткосрочную аренду. Возможно приобретение с целью инвестиционной целью - арендный бизнес (окупаемость 5 лет).
Здание находится в промышленном кластере: старые Химки с отдельными въездами в промышленную и офисную части. Участок оторочен в долгосрочной аренде. Удобная локация 5 км от МКАД, район жд.ст. Химки, от станции м. Речной вокзал, Беломорская и Планерная ходят автобусы.

Скидки-промо

150 000 007 Р

32 128 м²

899

Maximum Estate Center
Агентство недвижимости
На рынке с 2017 года
Есть 16 объектов

Позвоните телефону

СКИДКА 60%
на покупку
аренды

Бизнес-центр
Сдача 90% от
планировки
наша! Звоните
+7 495 123-0

Акция до 31.08.2021. Подробней на портале

ИСКРА ПАРК
офисы
от 22 кв.м
в год

Бизнес-центр
100% сдать. Все
достроено. Звоните
+7 495 123-0

Бюджетный ООС - Искра Парк

Риэлторские

БЦ Рива Вент
Полностью
сдача 80% от
+7 495 123-0

Застройка 100% - Искра Парк
и Искра Парк

ЧПО Лазарев Павел Константинович

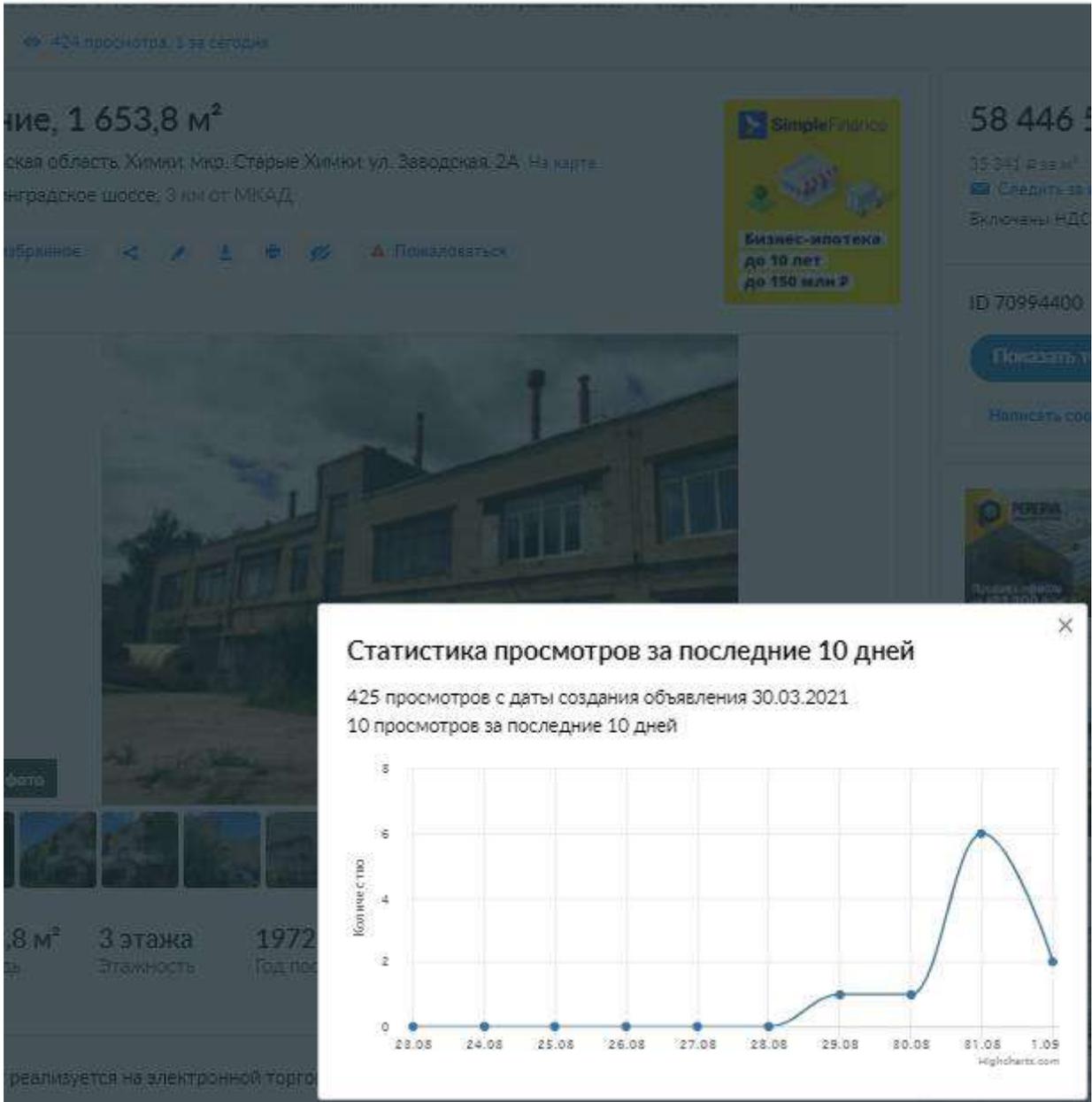
ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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

khimki.cian.ru/sale/commercial/254132662/



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

khimki.cian.ru/sale/commercial/254132662/

30 кв. м, 1651 м² • 424 просмотра, 2 за сегодня

Здание, 1 653,8 м²

Московская область, Химки н/р, Старые Химки ул. Заводская 2А (на карте)
Ленинградское шоссе, 2 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Показать

58 446 524 Р

30 341 р/кв. м²
Следить за изменением цен
Выложить НДС

ID 70994400

Позвонить телефону

Написать сообщение



7 фото

1 653,8 м² 3 этажа 1972
Площадь Этажность Год постройки

Объект реализуется на электронной торговой площадке ЭТП ГПБ. Номер извещения: ГП1013945.

Характеристики здания:
Здание с кадастровым номером 50:10:0010302:049
Площадь 1 653,8 кв. м
Здание 1972 года постройки, техническое состояние здания удовлетворительное, требует косметического ремонта.

Характеристики земельного участка:
Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:141
Площадь 9 895 кв. м
Категория земель - земли населенных пунктов
Разрешенное использование - для эксплуатации существующих зданий.

Искра Парк
ИТ-парк от 22 тыс. кв. м в год
Сбербанк России - Москва-Питер

Затяжной
ИТ-парк от 100 000 кв. м
Затяжной ИТ-парк - Москва-Питер

ЧПО 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

realty.yandex.ru/offer/5203077437356175770/?isExact=NO&source=serp_offers_item

Я Недвижимость 0 Р + ❤️ 🗨️ [Добавить](#)

[Купить](#) [Снять](#) [Новостройки](#) [Коммерческая](#) [Ипотека](#) [Профессионалам](#) [Журнал](#) **ПИК** [Аренда](#)

Я.Недвижимость > Московская область > Купить > Коммерческая недвижимость > Склад > Купить склад, 2082 м²

3 августа, 48 просмотров

2082 м², склад
44 071 776 Р
21 160 Р за м²

[Показать телефон](#)

 Химки, микрорайон Первомайский
Ховрино
ещё 3 станции

OFFICES WORLD Екатерина
Агентство



7 фотографий



 **Расположение**
Объекты рядом

 **Панорама**
Обзор вокруг

 **Транспорт**
Низкая доступность

Описание

2082 м² — общая площадь 1 этаж

Описание

Лот номер: 35891; Телефония - Коммерческий провайдер.; Интернет - Коммерческий провайдер.; Этаж - 1; Этажность - 1; НДС - Не облагается; Договор - Продажа юр. лица; Налоговая - ; Метро - Ховрино; Состояние объекта - Типовой ремонт; На продажу предлагается производственно-складской комплекс расположенный в черте города Сходня.

В непосредственной близости от центра города и железнодорожной станции, в пешей доступности.

На земельном участке расположены два капитальных, теплых строения производственно-складского типа: 1331 кв.м. и 427 кв.м. и холодные металлические сараи площадью 324 кв.м.

Покрытие полов : бетон.

Электрическая мощность : 250 кВт.

Центральное водоснабжение и отопление.

Имеется автомобильная парковка.

Здания и сооружения расположены на огороженной охраняемой территории. Ведётся круглосуточное видеонаблюдение.

Площадь земельного участка составляет 3100 кв.м., который находится в долгосрочной аренде.

Функциональное назначение земельного участка : земли промышленного назначения.. Менеджер: Никита Зарубин.



Диван Ди Мини Velvet
36 990 Р



Участки И Вартемяги от КАД



КП «Извар поселок Е

ЧПО 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

avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1018_m_2134133113

Для бизнеса Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Химки · Коммерческая недвижимость · Купить · Складское помещение

Склад, 1018 м²

50 000 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 13 августа в 12:49



Показать телефон
в 825 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Авито с января 2018
Завершено 18 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2134133113, 1042 (+20)



Площадь: 1018 м²

Московская область, Химки, Рабочая ул., 2Ак58
Ховрино, 4,7 км [Показать карту](#)

Продам склад / производство 1018м2 не отапливаемый, можно отапливать. Высота потолка 7,2 метра, установлены стеллажи, есть подсобные и офисные помещения (отапливаемые). склад имеет 2-ое распашных ворот в пол, земля и здание в собственности.
Склад находится на охраняемой территории, въезд через КПП.
Есть все необходимые коммуникации вода, канализация, Эл-во 70кВт с возможностью увеличения.

ЧПО 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

avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1877_m_2134394750

Для бизнеса Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Химки - Коммерческая недвижимость - Купить - Складское помещение

Склад, 1877 м²

100 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 13 августа в 12:48



Показать телефон
8 925 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Авито с января 2018
Завершено 18 объявлений

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

№ 2134394750, 869 (+8)



Площадь: 1877 м²

Московская область, Химки, Рабочая ул., 2Ак54
Ховрино, 4,4 км

Показать карту

Продам склад отапливаемый, высота склада 8 м, установлены стеллажи, на складе есть все коммуникации, вода, канализация, эл-во, на склад есть 2 входные группы с зоной разгрузки под навесом, двое распашных ворот, удобный подъезд к складу, охраняемая территория, КПП, много подсобных и офисных помещений.

ЧПО 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

avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/7915_m2_proizvodstvenno-skladskoy_komplek

комплекс "Midlan"

249 999 993 **₽**

Добавить в избранное | Добавить заметку | 11 августа в 08:43



Показать телефон
в 498 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
Компания
На Авито с мая 2013



Подписаться на продавца

№ 2005919559, 2388 (+8)



Площадь: 7915.4 м²

Класс здания: С

Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Клязьма, 4Г

[Показать карту](#)

Объект - гостинично-складской комплекс расположен по адресу:
Московская область, г.Химки, квартал Клязьма, владение 4-Г
Площадь земельного участка: 15700 кв.м. в собственности;
Здание гостинично-складского комплекса;
Количество этажей: 4, в том числе 1 подземный
Общая площадь: 7915,4 кв.м., из них:
Гостиница – 2766,2кв.м.
Холодный склад – 2747,4кв.м.
Подвал – 2401,8
Котельная, общей площадью 59,9 кв.м.
Оснащение: два дизельных котла, водоподготовка,
Резервный дизельный генератор (65кВт).

Разрешенное использование:
для строительства и эксплуатации гостинично-складского комплекса;
Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,
радиотелевидения, телевидения, информатики, земля для обеспечения
космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

← → ↻ khimki.cian.ru/sale/commercial/251874214/

Здание, 1 260 м²

Московская область, Химки, мкр. Сходня, Горная ул., 21
 Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД

1 260 м² **1 этаж**
Площадь Этажность

44 000 000 Р
34 921 Р за м²

СХЕ CAPITAL - Элитная Недвижимость
 ✓ Документы агентства проверены
 На рынке с 2017 года
 Взял 255 объектов

Коммерческий Департамент
 1.0 ★★★★★ 3 отзыва

Лот: k13992. Права на складского здания по адресу: г. Химки, мкр. Сходня, ул. Горная, д. 19А

Общая площадь - 1260 кв.м. Земельный участок - 65 соток (аренда). Назначение здания: под склад, производственный цех. Назначение земли: Для размещения производственно-складской базы. Высота потолков: 4.35 м (под антресолю - обычный блок), склад - от 7 (по бокам) до 9 м (по центру). Высота - Ширина 3.7 м - Высота 4.25 м. Пол - бетон. Зона парковки: 15 м/м (уместит проехать грузовой автомобиль). Коммуникация: Электрическая мощность - 75 кВт, ХВС и канализация - есть, отопление. Охраняемая территория, круглосуточный выезд, есть парковка. Месторасположение и транспортная доступность - 15 минут (1.3 км) пешком до ж/д станции "Сходня". Рядом со складом - металлический наезд на промзону. Общая площадь - 430 кв.м. Высота навеса от 2,6 м до 3,6 м. Зона выгрузки - 250 кв.м.

Стоимость продажи - 44 000 000 руб.

Условия сделки

Цена	44 000 000 Р	Тип сделки	Свободная продажа
Сдача	34 921 Р за м ²	Бизнес-агенту	+
Налог	НДС включен: 7 339 533 Р		

[Уточнить детали](#) [Посканировать](#)

Скрыть информацию: -

О здании

Общая площадь: 1 260 м²

Московская область, Химки, мкр. Сходня, Горная ул., 21
 Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД

ИСКРА ПАРК
 Бизнес-центр
 12 этаж, 400 м²
 +7 (495) 535-01

IM Tower
 Бизнес-центр
 199 000 €/м²
 +7 (495) 535-01

СКИДКА 50%
 Бизнес-центр
 Скидка 50% на аренду, мин. срок договора от 12 месяцев аренды
 +7 (495) 535-01

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

The screenshot shows a real estate listing for a commercial building. The main title is "Здание, 1 863,4 м²" (Building, 1,863.4 m²). The location is "Московская область, Химки мкр., Сходня ул. Чапаева, 15" (Moscow region, Khimki district, Sходня street, Chapaeva, 15), which is 12 km from the MKAAD highway. The price is listed as 60,000,000 RUB, with a unit price of 32,200 RUB per m². The building has 3 floors and a total area of 1,863.4 m². The listing includes a description of the building's features, such as central heating, centralized sewerage, and electricity. It also provides details on the transaction conditions, including the price, taxes, and the type of transaction (free sale). The listing is categorized as "О зданиях" (About buildings) and includes a table with the following data:

Высота потолков	3 м	Возможное назначение	Свободное
Общая площадь:	1 863,4 м²		

Additional information includes a "Бизнес-ипотека" (Business mortgage) offer with terms up to 18 years and a maximum amount of 150 million RUB. The listing also features a "Узнать все о нас" (Learn more about us) button and a "Помогите нам" (Help us) button. The right sidebar contains several related listings, including "МИЦ-Столичный ипотечный цен недвижимости" (MIЦ-Stolitskiy real estate price index), "МИЦ на Шестом" (MIЦ on Sixth), "Продажа офисов" (Office sale), "ОЦ Рига Вил" (OCЦ Riga Vil), and "ИСКРА ПАРК" (ISKRA PARK).

ЧПО 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

avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_2171759788

Участок 50 сот. (промназначения)

20 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 8 августа в 12:11



Показать телефон
в 916 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Агентство недвижимости НАШ ДОМ
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Галина

№ 2171759788. 1166 (+11)



Площадь: 50 сот. Расстояние от МКАД: 12 км

Московская область, Химки, микрорайон Подрезково
Новосходненское шоссе, 12 км [Показать карту](#)

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный пром. участок 50 сот, расположенный в 11 км от МКАД по Ленинградскому шоссе.

Вблизи аэропорт Шереметьево.

Категория- Земли населённых пунктов.

Разрешенное использование- для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры.

Идеально для любого бизнеса!

Коммуникации - электричество и газ на границе.

Есть участки на 1-й линии, примыкающие к Ленинградскому шоссе, и на 2-й линии.

Отличная транспортная доступность.

СОБСТВЕННОСТЬ.

Добро пожаловать! С ув., Галина

ЧПО 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

khimki.cian.ru/sale/commercial/170982188/



Полное наименование: Акционерное общество «Химки-Технопарк» Каталог недвижимости: По карте: Журнал: Статьи: материалы

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценка Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Химках · Коммерческая · Продажа недвижимости · участки в Химках · Ленинградское шоссе · Новосходненское шоссе · Подорожно

23 июл, 14:07 3097 просмотров, 1 закладка

Коммерческая земля, 20 сот.

Московская область Химки мкр. Подорожно На карте

- Ленинградское шоссе, 9 км от МКАД
- Новосходненское шоссе, 11 км от МКАД

В избранное Поделиться Сохранить Пожаловаться



9 000 000 Р
450 000 Р в месяц
Следить за изменениями УСН

ИЖС:
ID: 13102130
Управление компании
Метрополитро
Еще 28 объектов

Показать телефон



5 фото

20 сот. Площадь
Участок поселений Категория

Часть земельного участка с кадастровым номером 50:10:0000000:17362 площадью 20 соток, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональная общественно-деловая зона (по Генплану и ПЗЗ).



Защитный ИРП Промышлен...



ООО «ИЖС» до 2023 ДРББ
м.п. ИРБС от 05.10.14. Огос
20% начисления до 2023 года
www.khimpark.ru



khimki.sian.ru/sale/commercial/221400042/

сегодня, 13:22 1 790 просмотров, 2 закладки

Коммерческая земля, 50 сот.

Московская область, Химки, мкр. Подрезково Кирилловка квартал #2/1 На карте
« Ленинградское шоссе, 11 км от МКАД

В избранное

Помогите

ShareFrance

Выкуп-оплата
до 18 лет
до 150 млн Р

17 500 000 Р

350-800 кв.м сот.

ИЖС
UNIVERSE-REalty GROU
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Есть 60 объектов

Позвонить телефону

Написать сообщение



2 фото

50 сот. Земли промышленности
Площадь Категория

Продана. Оперативный выкуп. Индустриальный парк СЮДНП Московская область, Химки, микрорайон Подрезково, квартал Кирилловка. Участки площадью от 50 соток по 350 п.р.в сотку на территории 36 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 присоединению остается на стороне будущего владельца. Электричество - 5 МВт. Газ - без ограничений. Вода - самостоятельно делать скважину. Вид разрешенного использования: производственная, легкая, фармацевтическая, пищевая, нефтехимическая, строительная промышленность; автомобильный транспорт; склады. Дорога, круглогодичный подъезд. Торг возможен после просмотра!

220 000

Земельный участок 001-СТРОИТЕЛЬ

Земельный участок 001-Супермаркет

Земельный участок 000-ИЖС, ПД на «Светлый Берег» кв. 19505 от 05.12.2019 № 178 от 30% инв. от 05.12.2021. Назначение: ИЖС

ЧПО 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



avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._promnaznacheniya_1953268681

Химки · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 68 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 августа в 13:34

✓ 21 900 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

Показать телефон
в 929 XXX-XX-XX

МосПромЗемля

Агентство

На Авито с марта 2018 🏆

Подписаться на продажи

Контактное лицо

Дмитрий

№ 1953268681, 📞 4790 (+24)



Площадь: 68 сот.

Расстояние от МКАД: 11 км

Московская область, Химки, микрорайон Подрезково

Новосходненское шоссе. 11 км

[Показать карту](#) ▾

В продаже земельный участок промышленного назначения 68 соток, **всего в 11 км от МКАД**. Есть в продаже участки, которые **примыкают к Ленинградскому шоссе** (от 1,5 га), направление в сторону Москвы, так и участки на второй линии.

В непосредственной близости Международное и Шереметьевское шоссе, **аэропорт Шереметьево**. Отличная транспортная доступность делает эту землю уникальной под строительство индустриально-логистического комплекса, торгового центра, технического центра, бизнес-центра, гипермаркета и многого другого.

Все участки обеспечены подъездными путями. Коммуникации (**электричество, газ**) на границе. Вокруг идет активное жилищное и промышленное строительство.

Вид права - собственность. Прямая продажа.

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

← → ↻ 🔒 khimki.cian.ru/rent/commercial/262953562/ 34

сегодня, 10:06 41 просмотра, 9 комментариев

Склад, 1 070 м²

Московская область, Химки, мкр. Старый Химки, Рабочая ул., 2Ах2. На карте

Уверено 12 мин. на транспорте
Ленинградское шоссе, 4 км от МКАД

В избранном Показать карту



17 фото



Четверть теплого ангара 1070 м

1 070 м ² Площадь	1 из 1 Этаж	6 м Выс. потолков	Свободно Помещение
---------------------------------	----------------	----------------------	-----------------------

ОТ СОБСТВЕННИКА! БЕЗ КОМИССИИ!

Сдается теплое складское помещение площадью 1070 м² по адресу: г. Химки, ул. Рабочая, д. 2А, корпус 2.

Ворота: ширина 3,7м., высота 4,3м., пол бетон, высота потолков 6 м. Охраняемая территория, КПП

Коммунальные: электричество 100 кВт, водоснабжение (возможность подключения), кран-балка мощностью 1,5 т.

Условия аренды: обеспечительный платеж. Назначение помещения: под склад, производство.

Цена 420 руб./м²/мес. Возможен небольшой торг
Работаем без НДС (УСН)

Платить租金
449 400 Р/мес. +
5 040 Р за кв. м в год.
Справка за коммунальные услуги
Бухгалтер НДС без комиссии, ад.

Ильдар Белалов
Был 3 объекта
Позвонить телефону
Написать объявлению

ИСКРА ПАРК
Искра
от 22 тыс. кв. м
в год
Земельный участок Искра Парк

Искра Парк
Искра
от 22 тыс. кв. м
в год
Земельный участок Искра Парк

Искра Парк
Искра
от 22 тыс. кв. м
в год
Земельный участок Искра Парк

← → ↻ 🏠 khimki.cian.ru/rent/commercial/263179288/

вчера, 10:14 09 11 просмотров, 17 в избранном

Склад, 1 070 м²

Московская область Химки мкр. Старые Химки Рабочая ул. 2А/2 На карте

📍 Речной вокзал - 10 мин. на транспорте 📍 Планерная - 10 мин. на транспорте

📍 Ленинградское шоссе, 4 км от МКАД

📍 5 избранных 📍 Показать карту



7 фото

Отапливаемый склад 1070 м2, Химки

1 070 м ² Площадь	1 из 1 Этаж	6 м Выс. потолков	Свободно Помещение
---------------------------------	----------------	----------------------	-----------------------

От собственника! Без комиссии!

Сдается отапливаемое складское помещение площадью 1070 м2 по адресу: г. Химки, ул. Рабочая, д. 2А, корпус 2.

Ворота ширина 3,7 м., высота 4,3 м., пол бетон, высота потолков 6 м. Недалеко от здания есть место для парковки транспорта. Кран-балка 1,5 тонн.

Коммуникации: электричество, отопление.

Условия аренды: обеспечительный платеж. Назначение помещения: под склад или производство.

Цена 400 руб./м2/мес. Работаем без НДС (УСН).

428 000 Р/мес.
4300 руб/м² в год

📞 Про
АИ Юю Проекты
✓ Документы агентства
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Есть 27 объектов

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)



ООО «Юю» - Проектная организация по созданию архитектурно-инженерных проектов и авторского надзора за объектами. Предлагаем услуги. Высокотехнологичные и современные проекты.



ИСКРА ПАРК
ИРЕНА от 22 тыс кв м
100%

Восточный ГОС Улан-Удэ



Застройщик ГК «Панора» - Полюс и максим рб

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

← → ↻ khimki.cian.ru/rent/commercial/254580773/

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая ЦифраPlus Матка **7777**

Городокность в Финляндия > Промышленность > Аренда помещений свободного назначения в Химках > Ленинградское шоссе > Старые Химки > метро Вешей копка > аренда 09/2021 > 936 просмотров, 15 из сегодня

Свободное назначение, 760 м²

Московская область, Химки мпд, Старые Химки ш. Вешутинское, 7/3. На карте:

- Речной вокзал - 15 мин. на транспорте
- Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД

Видеоинформация



7 фото

760 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещении

Сдается! Помещение 760 кв. м. МКАД 5 км. Удобный подъезд с главных транспортных магистралей: Ленинградское шоссе (область-центр) Вешутинское ш. Коммунальный по-зд. Предпочтение: склад-шоурум, экологически чистое производство, современный центр обслуживания. Возможность аренды открытой площадки и установки модульного блока-офиса. Высота 5 м, пол бетон, зал-я 25 лет. Закрытая охраняемая территория, видеонаблюдение. Обсуждаются все предложения!

152 000 Р/мес
2 400 Р за м² в год
Следить за изменениями
УСН. Без комиссии, для к

PRO
Валерий Соколенко
✓ Документы аренды пр
5.0 Звезда
Спыт работы с 2013 года
Был 53 объекта

Показать телефон

ООО «Древмекс». Производство, производный склад, зона для складского назначения, логистический центр. Подъездные пути. Удобность и удобный проезд

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
Площадь: 100 000 кв. м
Дистрибуция: 60 + 20 км/ч

СПЕЦИАЛЬНОЕ предложение для новых арендаторов
Предоставлено до 31.09.2023

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

khimki.cian.ru/rent/commercial/250892343/

вчера, 14:27 457 просмотров, 2 закладки

Склад, 722 м²

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Рабочая ул. 2А4. На карте

Речной вокзал - 10 мин. на транспорте | Планерная - 30 мин. на транспорте

Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД.

В избранное | Поделиться | Добавить в закладки



7 фото

722 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

5 м
Выс. потолков

Свободно
Помещение

От собственника! Без комиссии!

Сдается складское помещение площадью 722 м2 по адресу: с. Химки, ул. Рабочая, д. 2А, корпус 4.

Ворота металлические: ширина 5 м., высота 4,7 м., ворота железные: ширина 2,2 м, высота 2,3 м, пол бетон, высота потолка 5 м. Охраняемая территория, КТП, есть второй уровень под офис.

Коммуналки, электричество 100 кВт, водоснабжение (возможность подведения), кран-балка нет.

Условия аренды: обеспечительный платеж. Назначение помещения: под склад, производство.

Цена 350 руб./м2/мес. Работаем без НДС (УСН).

252 700 Р./мес.

4 200 руб. в год

Связаться со специалистом

УСН, без комиссии, для агента 0%

ИИО
All Nano Проекты

Документы электора проверены

Аккредитованная компания

На рынке с 2009 года

Еще 37 объектов

Позвонить телефону

Написать сообщение

Бизнес-центр
Аренда от 100
000 руб./мес.
Звоните. Вело
+7 (812) 135-0

Позвонить по телефону

Старт продаж
«Бриллианты»
Документы до
10.09.18. План
+7 (812) 135-0

ООО «Деловая», ПАО «Сбербанк» и 176 компаний
инвестиций, инвесторы, инвесторы для развития
инвестиций, инвесторы, инвесторы ООО «АИО». Не
обязатель, Предоставить справку, документы
Позвонить по телефону

СКИДКА 50%
на покупку
аренды

Бизнес-центр
Аренда от 100
000 руб./мес.
Звоните. Вело
+7 (812) 135-0

Позвонить по телефону

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

The screenshot shows a real estate listing on the Циан.ru website. The main listing is for a warehouse with the following details:

- Склад, 783,3 м²**
- Москва, область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская, 15/2. На карте
- Беломорская - 20 мин. на транспорте
- Ленинградское шоссе, 4 км от МКАД
- Цена: 126 112 Р/мес.
- 1 900 м² в м² в год
- Следить за изменениями цен
- УСН. Без комиссии. Для агентов

The listing includes a large photo of the warehouse interior, showing a high ceiling with a steel truss structure and concrete floors. Below the main photo are several smaller thumbnail images. The listing also features a sidebar with the agent's profile and other property listings.

783,3 м²
Площадь

2 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Сдается отопляемое складское помещение площадью 783,3 м². Сухое и теплое. Второй этаж. Полы в плитке. Охраняемая территория с пропускным режимом. Интернет. Стояночные места для автомашин. Подъезд для грузового транспорта. Возможна установка подьемника и организация отдельного входа. Стоимость аренды 161 руб. в месяц за м².

← → ↻ 🔒 khimki.cian.ru/rent/commercial/244870610/

+7 (495) 665-88-01

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Циан Про Ипотека

Назначение в Уинде → Коммерческая → Аренда складов в Москве → Склады мер → Полимерные склады → Новосибирские склады → Санкт-Петербург → склад Новосибирские склады, 12120 48 96 параметров, 0 ск. объявлений

Склад (С), 1 500 м²

в технопарке «Склад Инновэйр»

Московская область **Кимовск**, мкр. **Склад ул. Петровская** 2, 1 этаж

← Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД → Новоскоденское шоссе, 10 км от МКАД

📍 Визуально 📏 📄 📷 📞 📧 🔍 Показать карту



0 фото

1 500 м² Площадь	1 из 5 Этаж	6х18 Сетка колонн	6 м Выс. потолков	Свободно Помещение
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------------

Рейс **БЕЗ КОМИССИИ!** Сдается производственное помещение, отепляемое. Состояние рабочее. Высота потолка 6 метров. Пол бетонная плита, нагрузка на пол 5 тонн на м2. Сетка колонн 6х18. Территория огороженная, охраняемая. Пропускная система, бесплатная. Возможность работы 24/7. Юридический адрес предоставляется. Ворота под арендатора. Показ оперативно, звоните!

495 000 Р/мес.
2 960 4 кв. м в год

📄 ИПО
ГАРАНТ
Мо. выдана с 2010 года
Еще 425 объявлений

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

📄 Гарант Надежность аренда/продажа
👍👍👍👍👍 1 от

ПРОДАЖА ОФИСОВ
от 2,8 млн. руб

📄 ИСКРА ПАРК
от 32 тысяч м² в год

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

← → ↻ khimki.cian.ru/rent/commercial/247574903/

Склад, от 1 500 до 4 500 м²

в торговле «Склады-Инвестментс»
Московская область, Химки рай, Складн ул. Некрасова 2, Нежило
← Ленинградское шоссе, 33 км от МКАД → Новосходненское шоссе, 33 км от МКАД

0 избранное



0 5 фото

От 1 500 до 4 500 м²
Площадь:

1 из 1
Этаж:

Свободно
Помещение:

Доступные площади		
1500 м²	3 960 Р за м²/год	495 000 Р/мес
3000 м²	3 960 Р за м²/год	990 000 Р/мес
4500 м²	3 960 Р за м²/год	1 485 000 Р/мес

Лот 135325 Предложение от Собственника! Сдается в аренду отапливаемое производственно-складское помещение 1500, 3000, 4500 кв.м. Высота потолков 6 м до фермы, ворота - нулевой уровень, полы бетон с нагрузкой 5 т/кв.м, 500 кВт, все коммуникации, контейнерная стоянка, круглосуточный выезд, охрана, удобный выезд с Ленинградского и Новосходненского шоссе.

В цену не включены: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высланы в течение 15 минут по запросу!

Скидки на газ!
от 495 000
до 1 485 000 Р/мес. →
от 3 960 за м² в год.
Склады из административной зоны.
Включены эксплуатационные расходы. НДС для агента 0%

Агент Недвижимость
✓ Документы агентства проверены
474 м²/год на площади
на рынке с 1998 года
Баз 1627 объектов

Позвоните телефону

Написать сообщение

СКИДКА 50%
на аренду помещений

Возможен «Служба» от 300 кв.м. Различные варианты. Вызовите! +7 981 128-21-99

Агент с 31.05.2001. Позвоните по номеру телефона

СКИДКА

Офисы от 100 кв.м. Различные варианты. Вызовите! +7 981 128-21-99

Защитный КО «Сильный» ООПТН. Тара БИ

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505
ОГРНИП 315784700084686

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

realty.yandex.ru/offer/7550783510418989174/

2 этаж, 107 помещений

600 м², склад

249 600 руб в месяц

19 фотографий

Предоплата 100% Залог КУИ

Долгосрочная аренда Прочая аренда

Посмотреть фотогалерею

Хумен, Порестроуемый проезд №7
24с1
М. Беловорская П. 1 км. 0

СКОРО В ШКОЛУ
ДЕТСКАЯ ОТДЕЛКА И ОБУЧ

А Л Т
tsum.ru

ТООО «ТД ЦУМ», г. Москва,
ул. Петрова, д. 2, стр. 1, 2,
ОГРН 1027738663208

Описание

УСН	Залог	Долгосрочная аренда
100% — предоплата	КУ включены	Прочая аренда

600 м² — общая площадь	8 м — высота потолков
1 этаж из 1	2004 год постройки

Класс бизнес-центра — В	Пропускная система	Вентиляция
Интернет	Пожарная сигнализация	Отопление
Охрана	Вход отдельный	

Описание

Предлагается к аренде складской комплекс категории В - 600 м кв.
Объект находится на севере Московской области, Хумен, Ленинградское шоссе, в 5 км от МКАД.

Деление складского комплекса не предполагается.
600 м кв. Блок на 1 этаже; высота потолков 8,0 м, покрытие - стяжка. Нагрузка на пол 5,0 т/кв.м.
Тех. коммуникации и безопасность: пожарная сигнализация, видеонаблюдение, охранная сигнализация, и интернет.

Служба охраны - по 5000 руб. кв/год
Планы БТИ и дополнительную информацию отправляю по запросу
На объекте возможно организовать сухой склад.
ID 838-A-1

ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

ОГРНИП 315784700084686

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

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

Фотографии объектов оценки

Вход в складской кластер



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

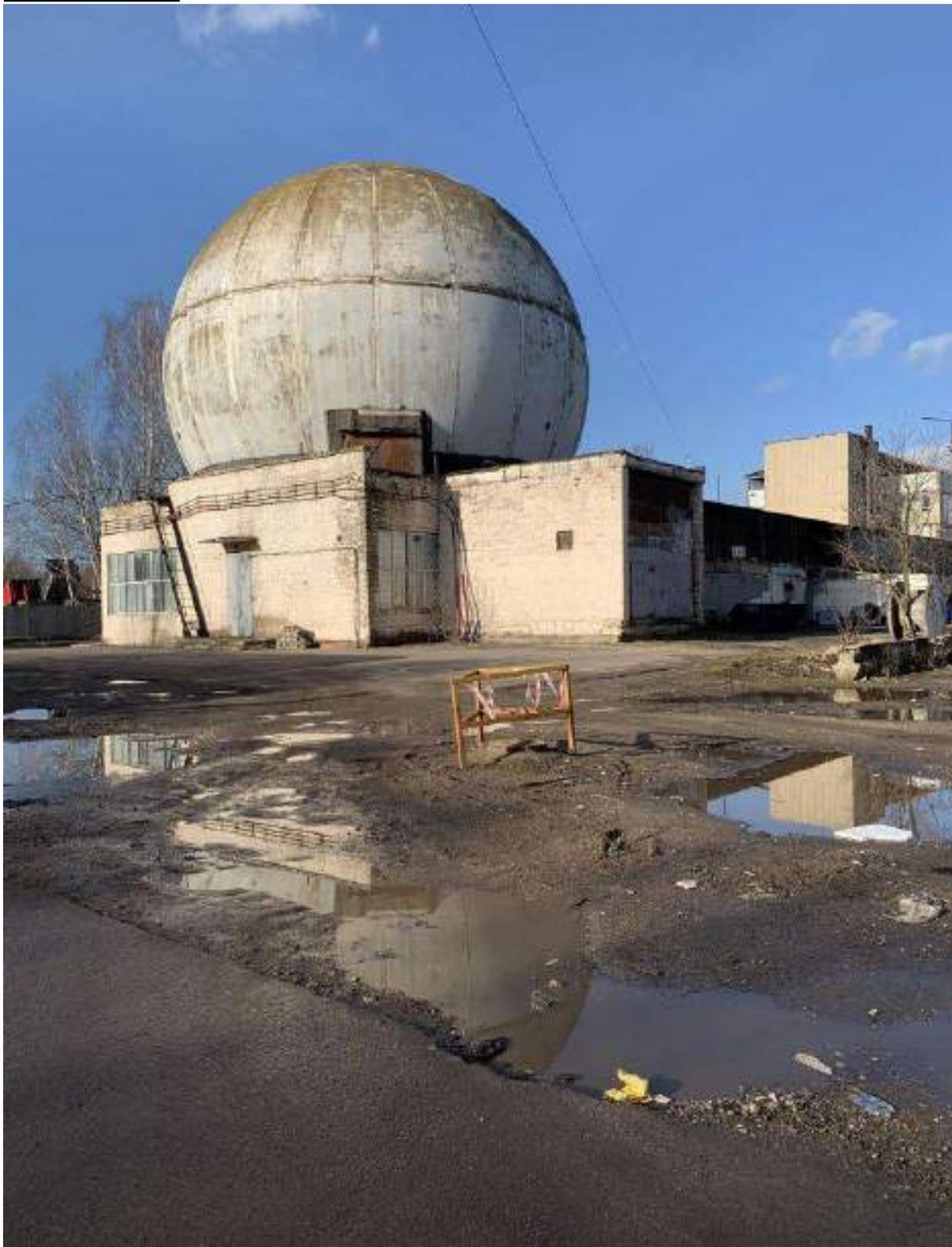
ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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

Объекты оценки.



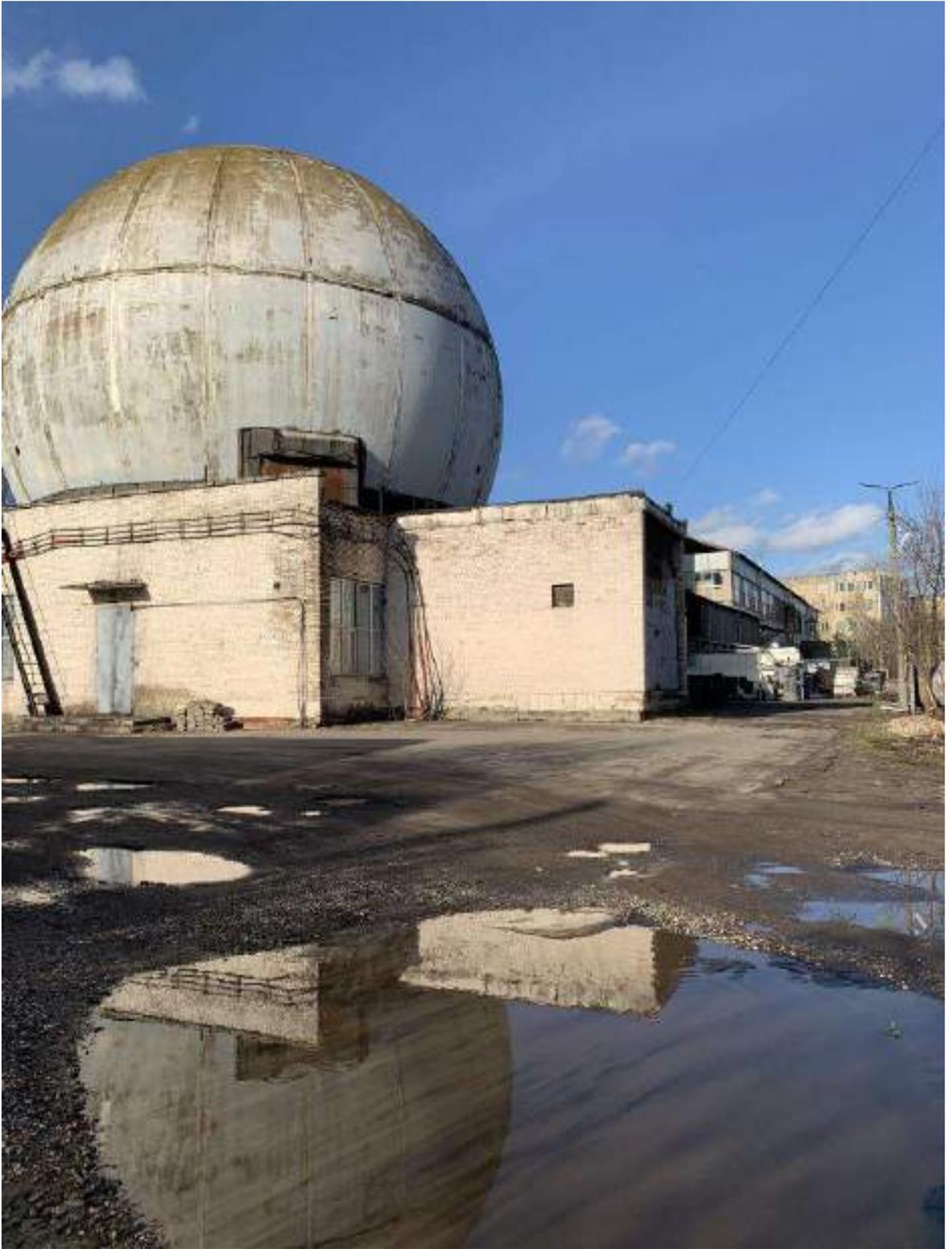
ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

ОГРНИП 315784700084686

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

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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

ОГРНИП 315784700084686

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

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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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

Система отопления



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

ОГРНИП 315784700084686

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

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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



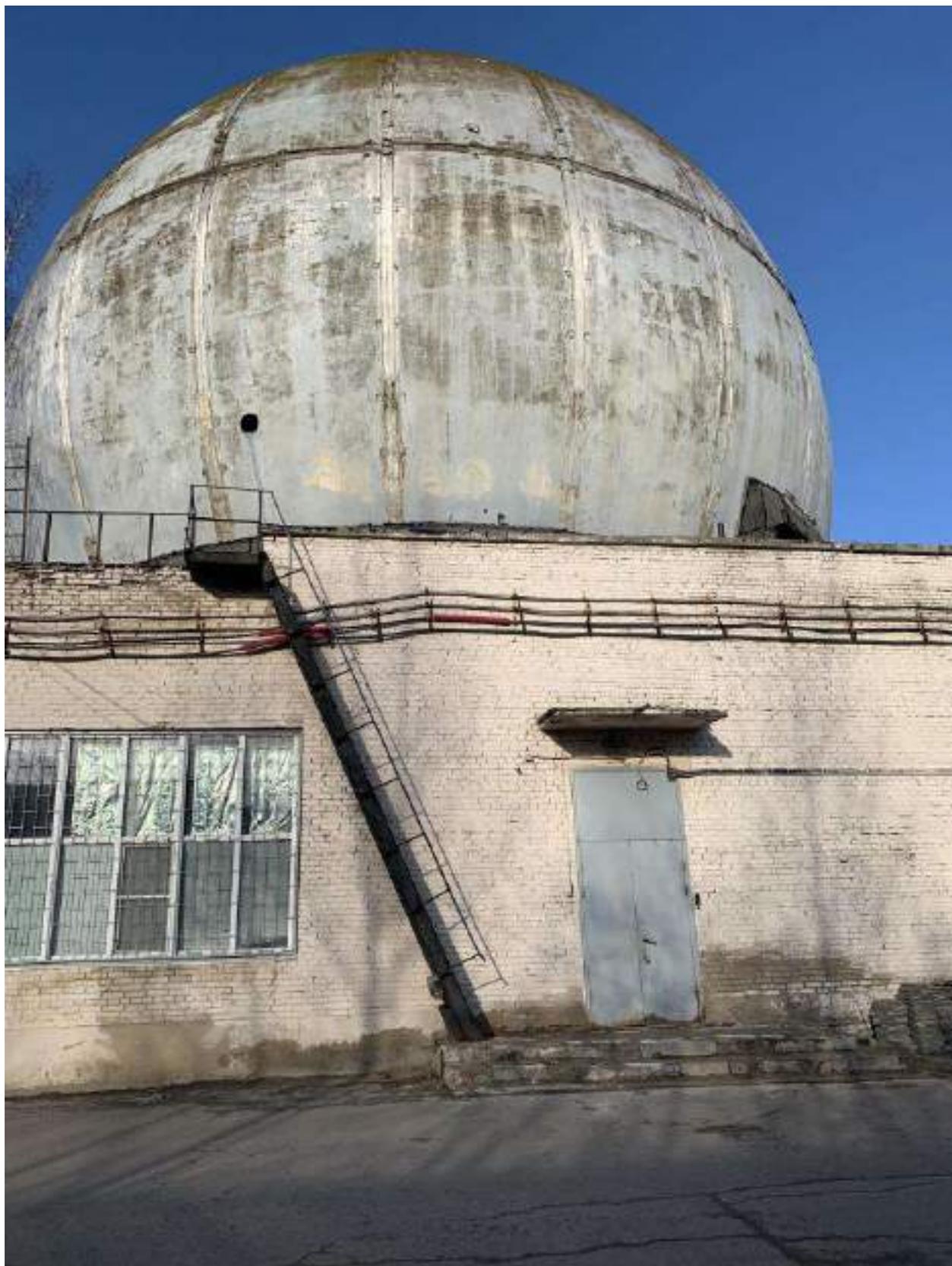
ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



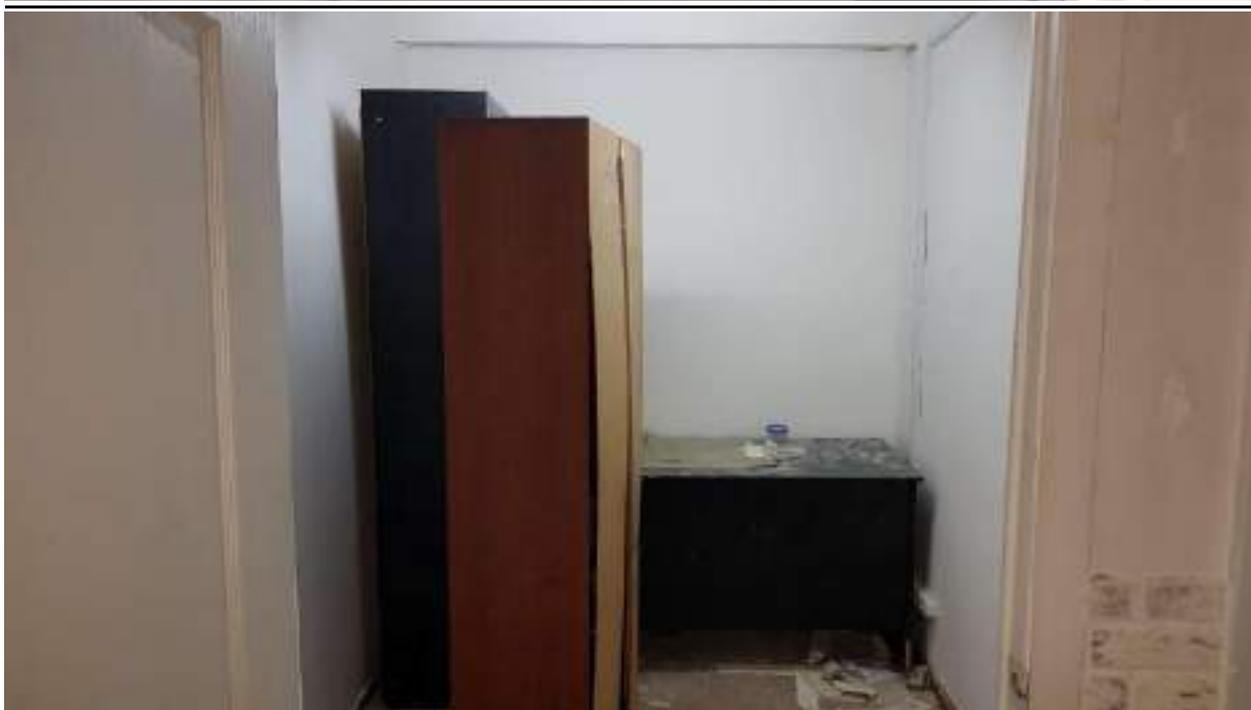
ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



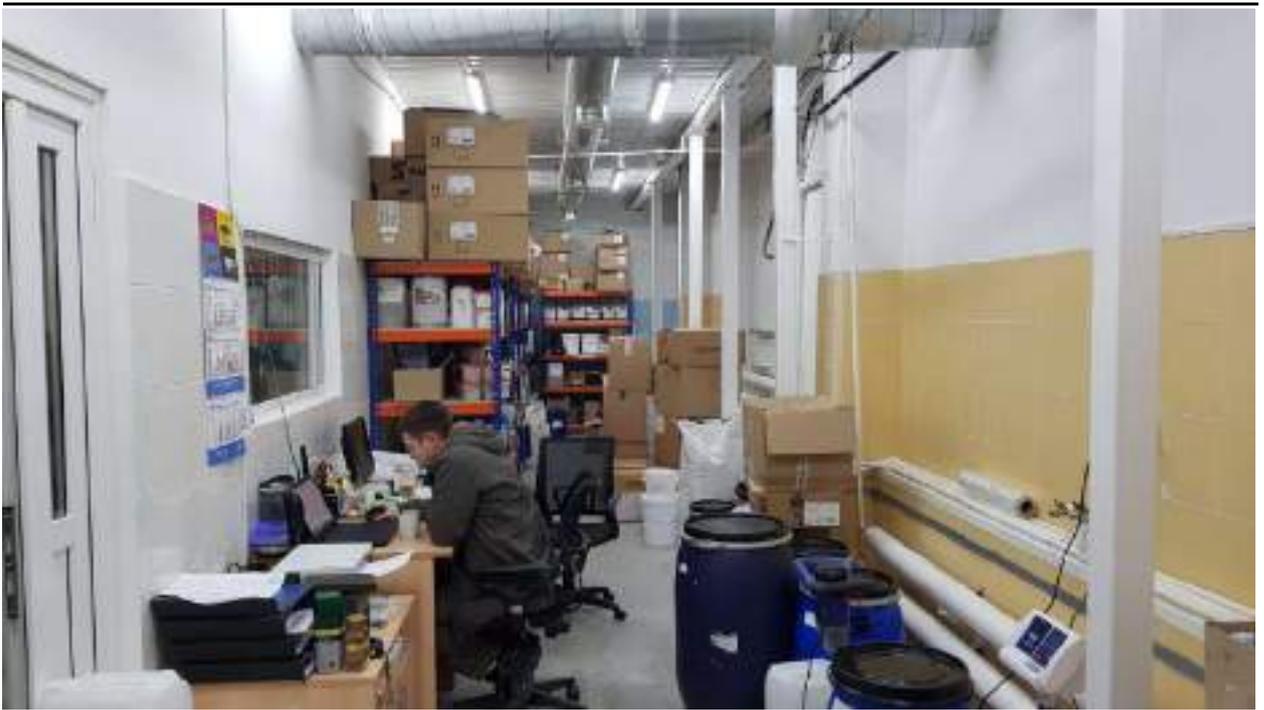
ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



ЧПО 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



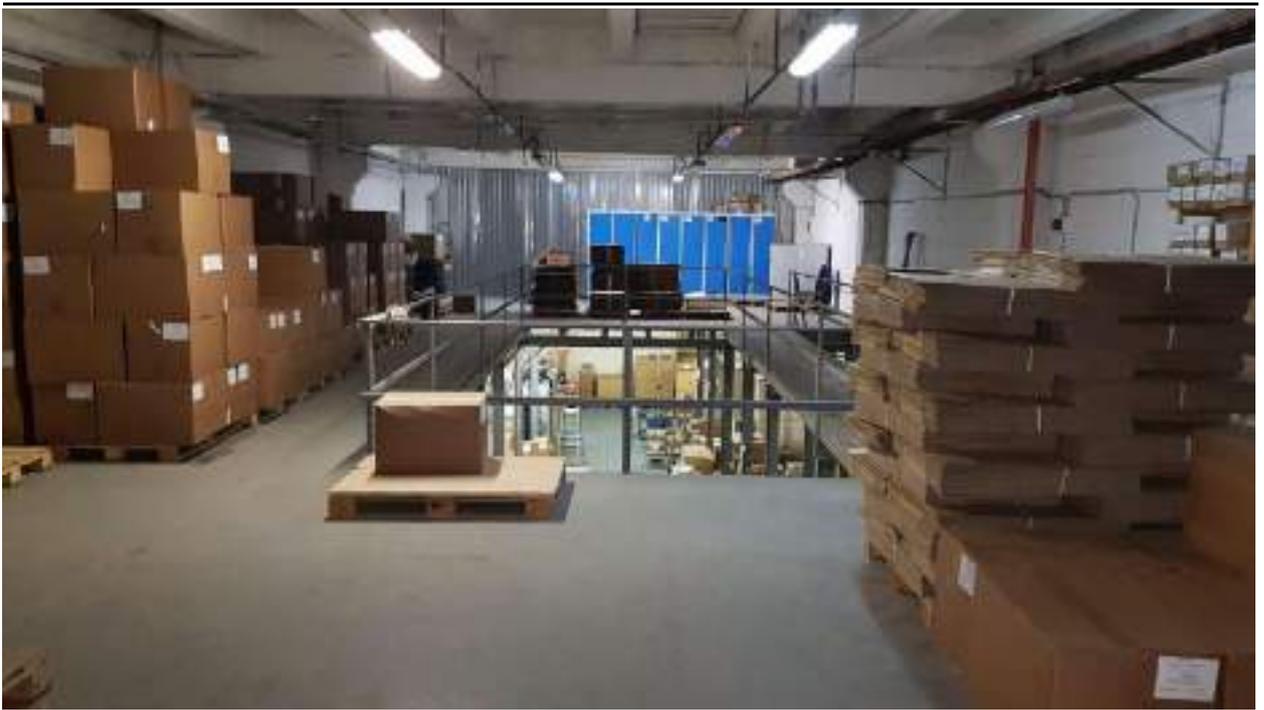
ЧПО Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505

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

ОГРНИП 315784700084686

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



ЧПО 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

