



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

**Отчет №НП – 03/03-22  
ОБ ОЦЕНКЕ  
СПРАВЕДИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

**Дата оценки:**  
10 марта 2022года  
**Дата составления отчета:**  
10 марта 2022года

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

Москва, 2022

**Сопроводительное письмо**

10 марта 2022 г.  
г. Москва,  
г-же Паршиной И. В.

**Уважаемая Ирина Вячеславовна!**

В соответствии с Дополнением №44 к Договору № 30-05-14/4 от 11 июня 2014 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»-далее заказчик и ЗАО ИКФ «КонС» - далее исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности, на помещения и земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д.2а, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

**Дата оценки:** 10 марта 2022г.

Объекты оценки Кадастровый номер: 50:10:0010302:2491 и Кадастровый номер: 50:10:0010302:1236, находятся в операционной аренде согласно договора аренды:

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

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

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

**Основные факты и выводы**

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки | <p>1) Помещение. Назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, этаж № 2, общей площадью 3 166,20 кв. м; Кадастровый номер: 50:10:0010302:2491, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом. корпуса №16;</p> <p>2) Помещение. Назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, этаж № 2, общей площадью 1 249,90 кв. м Кадастровый номер: 50:10:0010302:1236, Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Рабочая ул., Дом № 2а, пом. корпуса №50;</p> <p>3) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 2 024 кв. м.; Кадастровый номер: 50:10:010302:53;</p> <p>Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.</p> |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                | <p>Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а</p> <p>4)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 1 203 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:52</p> <p>Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а</p>                                                           |
| Имущественные права на объект оценки                                           | <p>Общая долевая собственность</p> <p>1)№ 50-50-10/039/2008-308 от 01.09.2008</p> <p>2)№ 50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008</p> <p>3)№ 50-50-10/039/2008-311 от 01.09.2008</p> <p>4) № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008</p> <p>на основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости</p> <p>Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"</p> |
| Цель оценки                                                                    | Определение справедливой стоимости прав собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки                                      | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» ((ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)               | 10 марта 2022 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Дата проведения оценки                                                         | 10 марта 2022 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Дата составления отчета                                                        | 10 марта 2022 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Срок проведения оценки                                                         | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Основания для проведения оценки                                                | Дополнением №44 к Договору № 30-05-14/4 от 11 июня 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.     | <p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу</p>                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     | не изменяются.                                                                                                                                                                           |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной ставки       | Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки |
| Результаты оценки, полученные при применении:                                       |                                                                                                                                                                                          |
| Сравнительный подход                                                                | Для зданий - 90 246 403,89 рублей<br>Для земельных участков- 16 066 781,22 рублей                                                                                                        |
| Затратный подход                                                                    | Не применялся                                                                                                                                                                            |
| Доходный подход                                                                     | Для зданий - 76 558 174,07 рублей<br>Для земельных участков - Не применялся                                                                                                              |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС              | 99 469 070,20 рублей                                                                                                                                                                     |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно: | <b>99 480 000</b><br><b>(Девяносто девять миллионов четыреста восемьдесят тысяч ) рублей,</b>                                                                                            |

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

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным, доходным подходами.

#### **Заявление о соответствии**

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

-мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

-задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

-ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального



содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

-расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

**На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов  
рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта –  
составляет:  
99 480 000**

**(Девяносто девять миллионов четыреста восемьдесят тысяч ) рублей,**

**в том числе:**

| Наименование                                                                                                                                                                                                                                      | Справедливая стоимость округленно, без учета НДС, рублей |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Помещение. Назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, этаж № 2, общей площадью 3 166,20 кв. м; Кадастровый номер: 50:10:0010302:2491                                                                                                  | 59 800 000                                               |
| Помещение. Назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, этаж № 2, общей площадью 1 249,90 кв. м Кадастровый номер: 50:10:0010302:1236, Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №50;       | 23 610 000                                               |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 2 024 кв. м.; Кадастровый номер: 50:10:010302:53;              | 10 080 000                                               |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 1 203 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:52 | 5 990 000                                                |
| <b>Итого</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>99 480 000</b>                                        |

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,  
Генеральный директор  
ЗАО ИКФ «КонС»,  
Оценщик РОО №000957



В.И. Светлаков

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....                                                                                                 | 7   |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                              | 7   |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....                                                                                      | 8   |
| 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ<br>ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....                                          | 10  |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА<br>ДАННЫХ.....                                                                 | 12  |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И<br>УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ<br>ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... | 12  |
| 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ<br>ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....                                                     | 12  |
| 1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....                                                                                                                  | 13  |
| 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....                                                                                                                    | 13  |
| 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....                                                                                                     | 13  |
| 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....                                                                                                            | 13  |
| 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....                                                                                                   | 14  |
| 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ<br>(ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....                               | 21  |
| 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....                                                                                                                   | 80  |
| 4.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....                                                                                                         | 80  |
| 4.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....                                                                                                                | 80  |
| 5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....                                                                                     | 87  |
| 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....                                                                                                  | 139 |
| 7. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....                                                                                                 | 144 |
| 8. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....                                                                                                         | 145 |

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №44 к Договору № 30-05-14/4 от 11 июня 2014 между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                                                                                                        | <p>1) Помещение. Назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, этаж № 2, общей площадью 3 166,20 кв. м; Кадастровый номер: 50:10:0010302:2491, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом. корпуса №16;</p> <p>2) Помещение. Назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, этаж № 2, общей площадью 1 249,90 кв. м Кадастровый номер: 50:10:0010302:1236, Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №50;</p> <p>3) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 2 024 кв. м.; Кадастровый номер: 50:10:010302:53;</p> <p>Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а</p> <p>4) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 1 203 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:52</p> <p>Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а</p> |
| Имущественные права на объект оценки                                                                                 | <p>Общая долевая собственность</p> <p>1) № 50-50-10/039/2008-308 от 01.09.2008</p> <p>2) № 50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008</p> <p>3) № 50-50-10/039/2008-311 от 01.09.2008</p> <p>4) № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008</p> <p>на основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости</p> <p>Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прага Капитал"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их | <p>Общая долевая собственность</p> <p>1) № 50-50-10/039/2008-308 от 01.09.2008</p> <p>2) № 50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008</p> <p>3) № 50-50-10/039/2008-311 от 01.09.2008</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| частей объекта оценки                                                          | <p>4) № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008</p> <p>на основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права:</p> <p>Доверительное управление:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) № 50-50-10/039/2008-308 от 01.09.2008</li> <li>2) №50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008</li> <li>3) № 50-50-10/039/2008-311 от 01.09.2008</li> <li>4) №50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008</li> </ol> <p>Лицо в пользу, которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», ИНН:7718581523</p> |
| Цель оценки                                                                    | Определение справедливой стоимости права собственности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки                                      | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Балансовая стоимость                                                           | Сведения не предоставлены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Форма отчета                                                                   | Простая письменная, электронный документ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)               | 10 марта 2022 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Срок проведения оценки                                                         | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Осмотр                                                                         | 05.09.2021 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Иное                                                                           | Определение границ интервала не требуется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.     | <p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>С даты осмотра до даты оценки конструктивных изменений, влияющих на стоимость не было.</p>                                                                                                                                                                                                                                   |

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### Сведения о заказчике

**Организационно-правовая форма:** Общество с ограниченной ответственностью

**Полное наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»

**Краткое наименование:**

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

**Юридический адрес:**

172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а

**Адрес местонахождения:**

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

**Почтовый адрес:**

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

**ОГРН:** 1067746469658 от 07.04.2006 года.

**ИНН:** 7718581523

**КПП:** 693901001

**Расчетный счет:** 40701810600000001333 в Газпромбанк (Акционерное общество)

**Корреспондентский счет:** 30101810200000000823

**БИК:** 044525823

**Сведения об оценщике**

**Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:**

|                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Состав оценщиков</b><br/>Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).</p> | <p><u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года;<br/>Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007</p> <p>Местонахождение оценщика<br/>(фактический адрес оценочной компании)<br/>г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326<br/>Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года,<br/>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №0228817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2024 г<br/>Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23<br/>Тел.+7-916-679-48-68<br/>Почта:2901692@mail.ru</p> |
| <p><b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b></p>                                                                                                                                 | <p><u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957.<br/>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г.<br/>«Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.</p>                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Страхование профессиональной деятельности</b> | Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-006676/21. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2021 г. по 20 апреля 2022 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-007507/21. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2021 г. по 01 октября 2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

○ Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

○ ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или)



участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

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

- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

### **1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ**

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493934 от 01.09.2008г.
- 2) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493935 от 01.09.2008г.
- 3) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493932 от 01.09.2008г.
- 4) Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав №77/100/341/2017-569 от 09 августа 2017 года
- 5) Договор аренды недвижимого имущества №01-02-19-1 от 05 февраля 2019 года
- 6) Выписки из ЕГРН на

### **1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29..

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

## **1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

## **1.9. ФОРМА ОТЧЕТА**

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

## **2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

### **2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА**

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

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

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом

обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

## 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а  
В таблице 1 дана информация по району расположения Объекта оценки.

**Таблица 1**

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

### Описание месторасположения Объекта оценки



Рис. 1 Местонахождение Объекта оценки

**Химки**<sup>1</sup> — город (с 1939) областного подчинения в Московской области России.

**Численность  
населения**  
**тыс. человек**

**Химок**

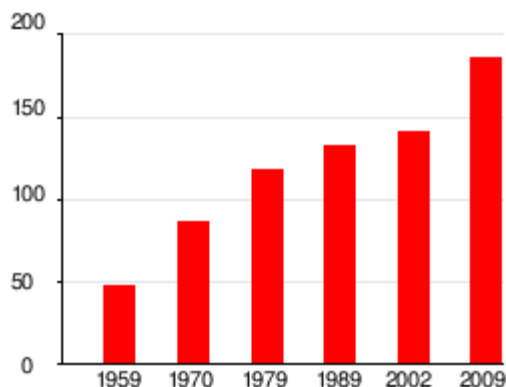
<sup>1</sup><http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B8%D0%BC%D0%BA%D0%B8>

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

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

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

Данные переписей и текущего учета населения (стат)



Население

Численность населения — 186 272 человека<sup>[26]</sup>.

Религия

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

Экономика

Промышленность

- НПО «Энергомаш» — разработка ракетных двигателей большой мощности
- МКБ «Факел» — разработка зенитных ракетных систем
- НПО им. Лавочкина — разработка непилотируемых средств и космических аппаратов исследовательского и оборонного назначения
- Центр высоких технологий ХИМРАР
- НПО по производству древесных плит, по механизированному строительству, выпуску инструмента и отделочных машин.
- Комбинат художественных работ.
- В Химках расположен филиал Российской государственной библиотеки, где хранятся диссертации, которые были защищены в СССР и России, и газеты России и СССР.

• Торговля

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

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

Транспорт:

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

Железнодорожный

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

- Главные железнодорожные «ворота» города — станция Химки.

Городской

- Троллейбус
- Автобус

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

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

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

Также несколько маршрутов эксплуатируется МУП «Химкиэлектротранс».

### Количественные и качественные характеристики Объекты улучшений

**Таблица 2 характеристика Нежилое помещение, кадастровым номером  
50:10:0010302:2491**

| Показатель                                                             | Описание/характеристики показателя                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Кадастровый номер</b>                                               | 50:10:0010302:2491                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Кадастровая стоимость, руб</b>                                      | 31 237 692,8                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Балансовая стоимость, руб.</b>                                      | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Местоположение</b>                                                  | Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д.2а., пом. корпуса №16.                                                                                                                                                                                                               |
| <b>В границах объекта с кадастровым номером</b>                        | ЗУ 50:10:010302:53                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Общая площадь, кв. м., в т.ч.</b>                                   | 3 166,2                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Основная площадь, кв.м.</i>                                         | 2 569                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Вспомогательная площадь, кв.м.</i>                                  | 597,2                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Количество этажей, в том числе подземных</b>                        | 2 (по данным технического паспорта)                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Высотность</b>                                                      | 3-3,7 (по данным технического паспорта)                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Качество отделки</b>                                                | стандартная                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Назначение/использование</b>                                        | Производственно-складское                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Группа капитальности</b>                                            | Не установлено                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Строительный объем, куб. метр.</b>                                  | 14 483                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Тип фундамента</b>                                                  | Сб. железобетонные блоки                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Техническое состояние</b>                                           | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Материал наружных стен</b>                                          | стены, перегородки - панельные                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Техническое состояние</b>                                           | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Материал перекрытий / покрытий</b>                                  | Железобетонные плиты                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Техническое состояние</b>                                           | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Техническое обеспечение здания</b>                                  | Водопровод (емкости для хранения воды), отопление (печное на дровах), канализация, электроосвещение, вентиляция, слаботочные устройства                                                                                                                                           |
| <b>Внутренняя отделка</b>                                              | Штукатурка, окраска                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Износ по техпаспорту, %</b>                                         | 25%                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Износ расчетный, %</b>                                              | Определяется ниже в настоящем отчете (при необходимости) со всеми расчетными данными                                                                                                                                                                                              |
| <b>Информация об устаревании Объекта оценки</b>                        | Признаки функционального и экономического устаревания отсутствуют                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте</b>  | 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. |
| <b>Данные о перепланировке / Наличие осуществленной перепланировки</b> | нет                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Отражение перепланировки в Технической документации(если есть)</b>  | 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 |
| Существующие ограничения прав                                                                        | № 50-50-10/039/2008-308 от 01.09.2008 (Доверительное управление)  |

**Таблица 3 характеристика объекта оценки 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.                                                                           | н/д                                                                                                                                                                                           |
| Местоположение                                                                                       | Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д 2-а, пом. 1                                                                                                                                      |
| В границах объекта с кадастровым номером                                                             | 50:10:0010302:462 (Здание. Нежилое здание, корпус №50 (часть здания)), общей площадью 1249,9 50:10:010302:52 ЗУ                                                                               |
| Общая площадь, кв. м., в т.ч.                                                                        | 1249,9                                                                                                                                                                                        |
| Основная площадь, кв.м.                                                                              | 893                                                                                                                                                                                           |
| Вспомогательная площадь, кв.м.                                                                       | 356,9                                                                                                                                                                                         |
| Количество этажей, в том числе подземных                                                             | 1                                                                                                                                                                                             |
| Высотность                                                                                           | 3                                                                                                                                                                                             |
| Качество отделки                                                                                     | стандартная                                                                                                                                                                                   |
| 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 №1)                                                                                                                    |
| Внутренняя отделка                                                                                   | Штукатурка, окраска, побелка                                                                                                                                                                  |
| Износ по техпаспорту, %                                                                              | 42%                                                                                                                                                                                           |
| Износ расчетный, %                                                                                   | Определяется ниже в настоящем отчете (при необходимости) со всеми расчетными данными                                                                                                          |
| Информация об устаревании Объекта оценки                                                             | Признаки функционального и экономического устаревания отсутствуют                                                                                                                             |
| Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте                                       | Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное, требуется проведение капитального ремонта (по данным Заказчика, а так же по результатам осмотра) , износ внешнего фундамента |
| Данные о перепланировке / Наличие осуществленной перепланировки                                      | нет                                                                                                                                                                                           |
| Отражение перепланировки в Технической документации (если есть)                                      | нет                                                                                                                                                                                           |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Не установлены                                                                                                                                                                                |
| Является ли объектом исторического значения/памятником архитектуры                                   | нет                                                                                                                                                                                           |
| Имущественные права на объект оценки                                                                 | Общая долевая собственность № 50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008 Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением        |

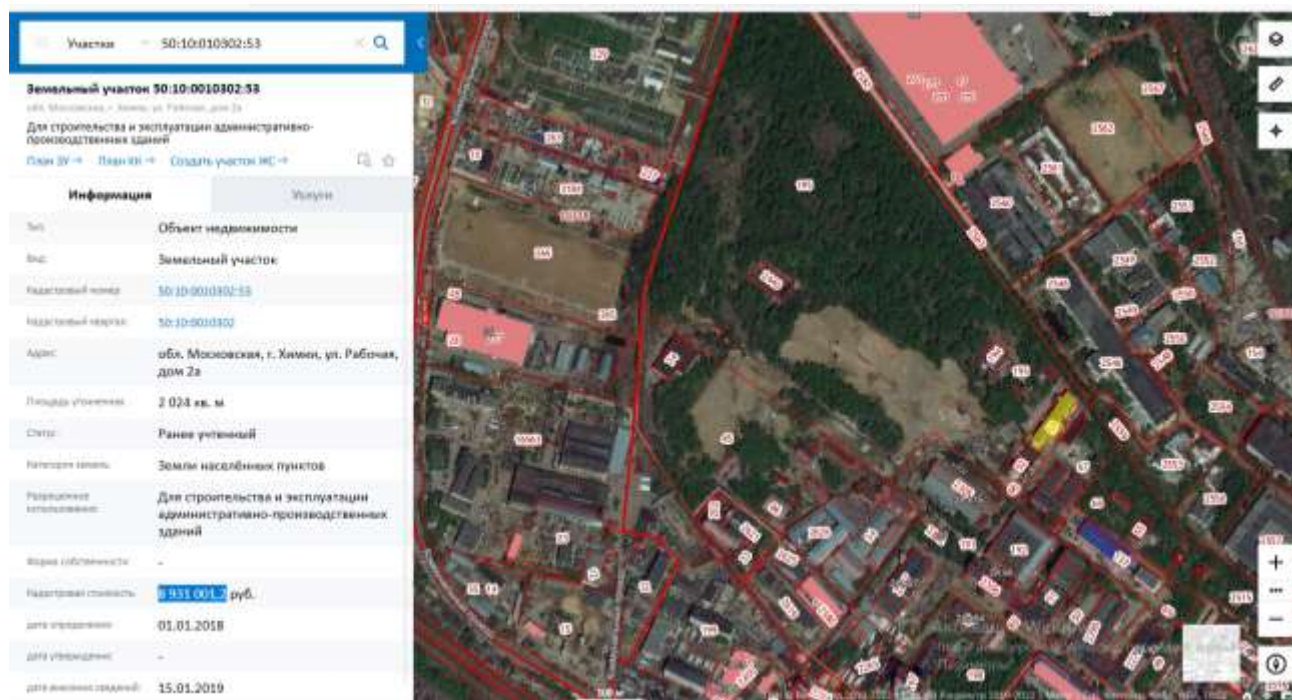


|                               |                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                               | ООО"Управляющая компания «Прагма Капитал»                       |
| Существующие ограничения прав | 50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008 (Доверительное управление). |

### Характеристика земельных участков

Таблица 4 характеристика Земельного участка 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.                                                                           | н/д                                                                                                                                                                                          |
| Местоположение/адрес                                                                                 | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а                                           |
| Общая площадь, кв. м                                                                                 | 2024 кв. м                                                                                                                                                                                   |
| Категория Земель                                                                                     | Земли населённых пунктов                                                                                                                                                                     |
| Разрешенное использование                                                                            | Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий                                                                                                                     |
| Текущее использование                                                                                | По назначению                                                                                                                                                                                |
| Коммуникации                                                                                         | Установленные в объектах оценки №1 и №2 (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 устариваниям                                                                                                                                                                    |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Расположено под ОКС                                                                                                                                                                          |
| Имущественные права на объект оценки                                                                 | Общая долевая собственность № 50-50-10/039/2008-311 от 01.09.2008 Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Существующие ограничения прав                                                                        | Доверительное управление № 50-50-10/039/2008-311 от 01.09.2008                                                                                                                               |

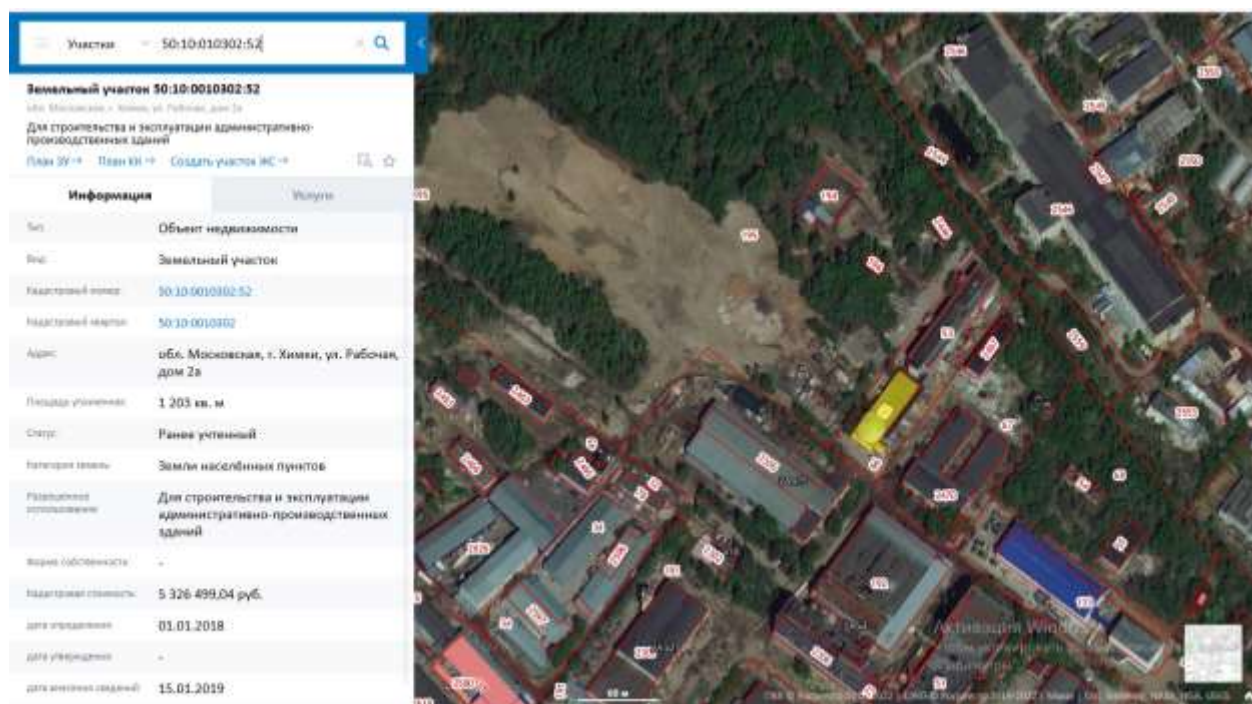


Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

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

| Показатель                                                                                                  | Описание/характеристики показателя                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Кадастровый номер</b>                                                                                    | 50:10:010302:52                                                                                                                                                                                 |
| <b>Кадастровая стоимость, руб</b>                                                                           | 5 326 499,04                                                                                                                                                                                    |
| <b>Балансовая стоимость, руб.</b>                                                                           | н/д                                                                                                                                                                                             |
| <b>Местоположение/адрес</b>                                                                                 | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а                                              |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>                                                                                 | 1203 кв. м                                                                                                                                                                                      |
| <b>Категория Земель</b>                                                                                     | Земли населённых пунктов                                                                                                                                                                        |
| <b>Разрешенное использование</b>                                                                            | Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий                                                                                                                        |
| <b>Текущее использование</b>                                                                                | По назначению                                                                                                                                                                                   |
| <b>Коммуникации</b>                                                                                         | Установленные в объектах оценки №1 и №2 (ОКС, расположенных на данном ЗУ)                                                                                                                       |
| <b>Наличие улучшений</b>                                                                                    | 50:10:0010302:1236                                                                                                                                                                              |
| <b>Информация об износе Объекта оценки</b>                                                                  | Не подлежит износу                                                                                                                                                                              |
| <b>Информация об устаревании Объекта оценки</b>                                                             | Не подвержен устареванием                                                                                                                                                                       |
| <b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b> | Расположено под ОКС                                                                                                                                                                             |
| <b>Имущественные права на объект оценки</b>                                                                 | Общая долевая собственность № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008<br>Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| <b>Существующие ограничения прав</b>                                                                        | Доверительное управление № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008                                                                                                                                  |

ЗАО ИКФ «КонС», г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 тел. 8 916 679 48 68



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

### **3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

#### **Экономический обзор**

#### **О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Декабрь 2021 – январь 2022 года**

**1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%,** полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

**2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.**

**Промышленное производство** по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

**Объем строительных работ** по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

**Грузооборот транспорта** по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало **сельское хозяйство** (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

**3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост.** Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

**4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда.** В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

**5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения,** которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.



**6. Поддержку внутреннему спросу** (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г1 (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост **корпоративного кредитования** (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и **потребительского кредитования** (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). **Ипотечное кредитование** в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

**7. Расходы бюджетной системы** за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **росли и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. **профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей**, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

**8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта** с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года                                           | 2021             | 2021 / 2019       | I кв.21 | I кв.21 / I кв.19 | дек.21 | дек.21 / дек.19 | нояб.21 | окт.21 | II кв.21 | II кв.21 / II кв.19 | III кв.21 | III кв.21 / III кв.19 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------|-------------------|--------|-----------------|---------|--------|----------|---------------------|-----------|-----------------------|------|------|
| <b>Экономическая активность</b>                                                 |                  |                   |         |                   |        |                 |         |        |          |                     |           |                       |      |      |
| ВВП <sup>1</sup>                                                                | 4,6              | 1,8               | 4,8     | 3,1               | 4,3    | 4,6             | 5,3     | 4,9    | 4,3      | 10,5                | -0,7      | -2,7                  | 2,2  |      |
| Сельское хозяйство                                                              | -8,9             | 0,4               | 6,7     | 3,3               | 1,3    | 1,6             | 12,0    | 4,9    | -6,0     | -0,3                | 0,0       | 1,3                   | 4,3  |      |
| Строительство                                                                   | 6,8              | 6,7               | 6,4     | 9,8               | 8,4    | 12,8            | 8,7     | 1,7    | 3,7      | 18,6                | 2,9       | 8,7                   | 2,1  |      |
| Розничная торговля                                                              | 7,3              | 3,6               | 4,3     | 2,5               | 5,4    | 3,1             | 3,1     | 4,3    | 5,5      | 23,6                | -1,4      | -3,2                  | 1,9  |      |
| Платные услуги населению                                                        | 17,6             | 0,2               | 14,0    | 2,1               | 11,8   | 1,6             | 15,5    | 15,1   | 18,0     | 52,4                | -3,2      | -14,8                 | 0,6  |      |
| Общественное питание                                                            | 23,6             | -4,4              | 13,7    | -6,7              | 17,4   | -8,3            | 10,6    | 12,8   | 20,8     | 102,4               | -6,0      | -22,6                 | 4,9  |      |
| Грузооборот транспорта                                                          | 5,3              | 0,3               | 4,1     | 2,3               | 2,8    | 1,5             | 3,7     | 5,7    | 6,8      | 18,1                | 0,5       | -4,7                  | 0,7  |      |
| Инвестиции в основной капитал                                                   | 7,6 <sup>2</sup> | 4,3 <sup>3</sup>  | -       | -                 | -      | -               | -       | -      | 7,8      | 11,0                | 2,0       | -0,5                  | 2,1  |      |
| Промышленное производство                                                       | 5,3              | 3,1               | 7,1     | 6,2               | 6,1    | 10,0            | 7,8     | 7,6    | 6,0      | 9,6                 | -1,4      | -2,1                  | 3,4  |      |
| Добыча полезных ископаемых                                                      | 4,8              | -2,0              | 10,5    | 2,4               | 10,0   | 3,4             | 10,7    | 10,8   | 9,0      | 7,5                 | -7,0      | -6,5                  | 3,4  |      |
| Обрабатывающие производства                                                     | 5,0              | 6,4               | 5,2     | 8,7               | 4,3    | 14,2            | 6,1     | 5,3    | 3,6      | 10,8                | 0,7       | 1,3                   | 3,6  |      |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>                                           |                  |                   |         |                   |        |                 |         |        |          |                     |           |                       |      |      |
| Реальная заработная плата<br>в % к соотв. периоду предыдущего года              | 2,6 <sup>4</sup> | 5,0 <sup>5</sup>  | -       | -                 | -      | -               | 3,4     | 0,6    | 2,0      | 5,5                 | 1,6       | 3,8                   | 4,8  |      |
| Номинальная заработная плата<br>в % к соотв. периоду предыдущего года           | 8,5 <sup>6</sup> | 15,5 <sup>7</sup> | -       | -                 | -      | -               | 12,1    | 8,8    | 9,0      | 11,8                | 7,2       | 7,3                   | 9,5  |      |
| Реальные денежные доходы<br>в % к соотв. периоду предыдущего года               | 3,4              | 2,0               | 0,8     | 1,3               | -      | -               | -       | -      | 8,1      | 7,9                 | -3,7      | -1,4                  | 1,7  |      |
| Реальные располагаемые денежные доходы<br>в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,1              | 1,0               | 0,5     | 0,4               | -      | -               | -       | -      | 8,8      | 6,8                 | -3,9      | -2,0                  | 1,0  |      |
| Численность рабочей силы<br>в % к соотв. периоду предыдущего года               | 0,6              | -0,1              | 0,5     | -0,4              | 0,6    | -0,3            | 0,1     | 0,7    | 0,5      | 0,9                 | 0,4       | -0,6                  | -1,0 |      |
| млн чел.                                                                        | 75,3             | -                 | 75,6    | -                 | 75,7   | -               | 75,4    | 75,5   | 75,6     | 75,3                | 75,0      | 74,9                  | 75,4 |      |
| млн чел. (3A)                                                                   | -                | -                 | 75,1    | -                 | 75,1   | -               | 75,0    | 75,3   | 75,3     | 75,5                | 75,5      | -                     | -    |      |

| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 2021  | 2021 / 2019 | IV кв 21 | IV кв 21 / IV кв 19 | дек.21 | дек.21 / дек.19 | нояб.21 | окт.21 | III кв 21 | II кв 21 | I кв 21 | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------------------|-------|-------------|----------|---------------------|--------|-----------------|---------|--------|-----------|----------|---------|------|------|
| <b>Численность занятых</b>                      |       |             |          |                     |        |                 |         |        |           |          |         |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 1,6   | -0,3        | 2,4      | -0,1                | 2,4    | 0,1             | 2,1     | 2,8    | 2,6       | 2,0      | -0,6    | -1,9 | -0,8 |
| млн чел.                                        | 71,7  | -           | 72,3     | -                   | 72,5   | -               | 72,2    | 72,3   | 72,2      | 71,5     | 70,8    | 70,6 | 71,9 |
| млн чел. (SA)                                   | -     | -           | 71,9     | -                   | 72,0   | -               | 71,8    | 72,0   | 71,8      | 71,7     | 71,4    | -    | -    |
| <b>Численность безработных</b>                  |       |             |          |                     |        |                 |         |        |           |          |         |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | -16,0 | 4,8         | -29,2    | -7,0                | -27,4  | -7,3            | -29,9   | -30,3  | -29,7     | -16,7    | 21,4    | 24,7 | -5,3 |
| млн чел.                                        | 3,6   | -           | 3,2      | -                   | 3,2    | -               | 3,2     | 3,3    | 3,4       | 3,7      | 4,2     | 4,3  | 3,5  |
| млн чел. (SA)                                   | -     | -           | 3,2      | -                   | 3,2    | -               | 3,2     | 3,3    | 3,4       | 3,8      | 4,1     | -    | -    |
| <b>Уровень занятости</b>                        |       |             |          |                     |        |                 |         |        |           |          |         |      |      |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | -     | -           | 59,7     | -                   | 59,8   | -               | 59,6    | 59,8   | 59,5      | 59,3     | 58,9    | -    | -    |
| <b>Уровень безработицы</b>                      |       |             |          |                     |        |                 |         |        |           |          |         |      |      |
| в % к рабочей силе SA                           | 4,8   | -           | 4,3      | -                   | 4,3    | -               | 4,3     | 4,3    | 4,4       | 4,9      | 5,6     | 5,8  | 4,6  |
|                                                 | -     | -           | 4,3      | -                   | 4,2    | -               | 4,3     | 4,3    | 4,5       | 5,0      | 5,5     | -    | -    |

Источник: Росстат, расчеты Микромониторинга России

\*Оценка Микромониторинга России

\*9 месяцев 2021 г.

\*11 месяцев 2021 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

| в % к соотв. периоду предыдущего года                           | 2021 | 2021 / 2019 | IV кв 21 | IV кв 21 / IV кв 19 | дек.21 | дек.21 / дек.19 | нояб.21 | окт. 21 | III кв 21 | II кв 21 | I кв 21 | 2020  |  |
|-----------------------------------------------------------------|------|-------------|----------|---------------------|--------|-----------------|---------|---------|-----------|----------|---------|-------|--|
| <b>Промышленное производство</b>                                | 5,3  | 3,1         | 7,1      | 6,2                 | 6,1    | 10,0            | 7,6     | 7,6     | 6,0       | 9,6      | -1,4    | -2,1  |  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | 4,8  | -2,0        | 10,5     | 2,4                 | 10,0   | 3,4             | 10,7    | 10,8    | 9,0       | 7,5      | -7,9    | -6,5  |  |
| добыча угля                                                     | 7,6  | 0,9         | 6,8      | 3,1                 | 6,1    | 5,5             | 11,4    | 8,6     | 5,1       | 7,2      | 9,3     | -6,2  |  |
| добыча сырой нефти и природного газа                            | 2,7  | -5,5        | 6,4      | -2,3                | 8,1    | -2,5            | 8,6     | 8,6     | 7,8       | 5,4      | -9,4    | -8,0  |  |
| добыча металлических руд                                        | 0,9  | 3,3         | 2,2      | 5,7                 | 3,1    | 7,4             | 2,0     | 1,6     | 1,8       | -0,5     | -0,1    | 2,4   |  |
| добыча прочих полезных ископаемых                               | 10,8 | -4,2        | -10,8    | -10,2               | -19,6  | -23,3           | -18,7   | 8,1     | 13,9      | 55,6     | 2,3     | -13,5 |  |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых       | 17,6 | 22,8        | 39,4     | 42,8                | 44,4   | 54,7            | 40,5    | 31,8    | 19,5      | 12,3     | -4,2    | 4,4   |  |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | 5,0  | 6,4         | 5,2      | 8,7                 | 4,3    | 14,2            | 6,1     | 5,3     | 3,6       | 10,8     | 0,7     | 1,3   |  |
| <b>пищевая промышленность</b>                                   | 3,9  | 6,9         | 6,3      | 6,6                 | 7,3    | 7,8             | 7,9     | 3,6     | 4,9       | 3,5      | 0,6     | 2,8   |  |
| в т.ч.                                                          |      |             |          |                     |        |                 |         |         |           |          |         |       |  |
| пищевые продукты                                                | 3,2  | 6,4         | 5,4      | 6,1                 | 7,5    | 8,0             | 6,7     | 2,2     | 4,0       | 3,7      | -0,7    | 3,1   |  |
| напитки                                                         | 8,6  | 10,2        | 13,5     | 11,2                | 9,3    | 10,8            | 18,2    | 13,4    | 11,7      | 2,6      | 6,8     | 1,5   |  |
| табачные изделия                                                | 1,9  | 4,3         | -0,7     | -0,2                | -3,7   | -8,0            | -2,7    | 3,7     | -1,1      | 2,8      | 7,0     | 2,4   |  |
| <b>легкая промышленность</b>                                    | 6,0  | 7,4         | 2,2      | 5,7                 | 0,6    | 7,9             | 2,8     | 3,1     | 1,1       | 18,3     | 4,3     | 1,3   |  |
| в т.ч.                                                          |      |             |          |                     |        |                 |         |         |           |          |         |       |  |
| текстильные изделия                                             | 7,5  | 17,9        | 2,2      | 17,0                | 4,4    | 21,9            | -0,1    | 2,2     | 2,6       | 15,6     | 11,7    | 9,7   |  |
| одежда                                                          | 3,0  | 3,3         | -0,8     | -1,0                | -6,2   | -2,5            | 2,6     | 1,3     | -3,2      | 15,0     | 1,6     | 0,3   |  |
| кожа и изделия из нее                                           | 11,4 | -1,9        | 10,6     | 2,1                 | 12,7   | 10,9            | 9,0     | 9,9     | 9,8       | 32,7     | -3,0    | -11,9 |  |
| <b>деревообрабатывающий комплекс</b>                            | 8,7  | 10,3        | 8,3      | 13,7                | 9,7    | 15,3            | 11,3    | 6,9     | 8,6       | 14,9     | 2,3     | 1,5   |  |
| в т.ч.                                                          |      |             |          |                     |        |                 |         |         |           |          |         |       |  |
| обработка древесины и производство изделий из нее               | 7,9  | 6,1         | 4,8      | 9,5                 | 3,5    | 8,5             | 8,6     | 2,6     | 5,5       | 18,6     | 3,8     | -1,7  |  |
| бумага и бумажные изделия                                       | 9,2  | 14,8        | 10,5     | 17,4                | 12,1   | 18,4            | 10,5    | 8,9     | 8,6       | 13,8     | 3,8     | 5,1   |  |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 9,1  | 6,8         | 17,2     | 11,7                | 18,2   | 23,2            | 21,6    | 11,8    | 16,8      | 8,3      | -6,6    | -2,3  |  |
| <b>производство кокса и нефтепродуктов</b>                      | 3,6  | -1,6        | 6,7      | -1,4                | 7,0    | -1,1            | 7,5     | 11,9    | 5,1       | 8,5      | -6,6    | -5,0  |  |



| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | 2021 | 2021 / 2019 | I кв.21 | I кв.21 / I кв.19 | дек.21 | дек.21 / дек.19 | нояб.21 | окт. 21 | III кв.21 | II кв.21 | I кв.21 | 2020  |
|-----------------------------------------------------------|------|-------------|---------|-------------------|--------|-----------------|---------|---------|-----------|----------|---------|-------|
| химический комплекс                                       | 7,1  | 16,8        | 5,4     | 19,4              | 3,7    | 26,7            | 5,8     | 8,0     | 4,0       | 9,1      | 10,9    | 9,0   |
| в т.ч.                                                    |      |             |         |                   |        |                 |         |         |           |          |         |       |
| химические вещества и химические продукты                 | 6,0  | 13,7        | 5,1     | 15,8              | 4,3    | 16,9            | 5,6     | 5,5     | 4,3       | 8,9      | 5,7     | 7,3   |
| лекарственные средства и медицинские материалы            | 11,5 | 34,8        | 9,5     | 42,9              | -0,1   | 77,0            | 9,1     | 27,0    | 3,4       | -0,1     | 39,4    | 26,9  |
| резиновые и пластмассовые изделия                         | 7,7  | 14,4        | 3,5     | 15,8              | 4,8    | 21,9            | 3,7     | 2,3     | 3,5       | 17,4     | 7,9     | 6,2   |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 7,5  | 7,2         | 9,7     | 13,9              | 7,7    | 16,0            | 11,3    | 9,9     | 7,1       | 13,8     | -2,3    | -0,3  |
| металлургический комплекс                                 | 2,0  | 0,9         | 3,3     | 2,7               | 5,5    | 5,1             | 3,8     | 1,1     | 1,1       | 8,3      | -4,3    | -1,0  |
| в т.ч.                                                    |      |             |         |                   |        |                 |         |         |           |          |         |       |
| металлургия                                               | 1,5  | -1,2        | 4,2     | 3,8               | 8,8    | 5,0             | 6,5     | -0,2    | 1,7       | 2,1      | -2,8    | -2,7  |
| литейные металлические изделия                            | 3,4  | 7,7         | 0,4     | -0,7              | 1,8    | 5,2             | -4,6    | 5,1     | -0,8      | 27,2     | -9,5    | 4,2   |
| машиностроительный комплекс                               | 9,7  | 12,3        | 4,7     | 18,0              | 6,2    | 32,6            | 7,7     | 3,8     | 3,0       | 28,1     | 12,7    | 2,4   |
| в т.ч.                                                    |      |             |         |                   |        |                 |         |         |           |          |         |       |
| компьютеры, электроника, оптика                           | 7,9  | 11,5        | 11,4    | 17,4              | 12,1   | 43,3            | 34,6    | -10,3   | -5,4      | 21,9     | 7,4     | 3,3   |
| электрооборудование                                       | 6,3  | 5,4         | 5,5     | 9,3               | 10,4   | 20,7            | 6,8     | -1,8    | 0,6       | 14,0     | 6,7     | -0,8  |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группы            | 13,6 | 24,7        | 16,6    | 32,3              | 25,4   | 50,2            | 3,0     | 19,6    | 18,0      | 18,3     | 2,7     | 9,6   |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы                   | 13,8 | 0,0         | -7,5    | 0,2               | 2,8    | 17,5            | -7,6    | -17,2   | 0,3       | 72,3     | 15,3    | -12,1 |
| прочие транспортные средства и оборудование               | 7,9  | 15,1        | -0,2    | 22,8              | -7,8   | 25,8            | -1,6    | 19,0    | 4,6       | 19,2     | 22,2    | 6,7   |
| прочие производства                                       | 2,2  | 12,4        | -4,8    | 12,2              | -8,7   | 20,8            | -0,5    | -1,0    | -1,6      | 16,9     | 4,8     | 9,9   |
| в т.ч.                                                    |      |             |         |                   |        |                 |         |         |           |          |         |       |
| мебель                                                    | 14,1 | 21,7        | -2,5    | 12,7              | -5,4   | 16,2            | 0,0     | -1,7    | 6,1       | 48,7     | 21,3    | 6,7   |
| прочие литейные изделия                                   | 4,2  | 6,4         | -0,9    | 9,1               | 6,2    | 21,1            | -7,8    | -1,5    | -3,1      | 14,9     | 10,7    | 2,1   |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                      | -0,7 | 11,1        | -5,9    | 12,4              | -11,8  | 21,1            | 0,6     | -0,7    | -3,1      | 10,2     | 0,2     | 11,9  |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром                | 6,8  | 4,2         | 4,5     | 4,7               | 1,9    | 8,0             | 4,0     | 8,5     | 7,8       | 7,0      | 8,3     | -2,4  |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов          | 15,6 | 16,3        | 8,9     | 21,9              | 9,6    | 24,8            | 10,1    | 7,0     | 13,7      | 29,5     | 12,6    | 2,2   |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

|                                                                   | дек.21 | ноя.21 | окт.21 | III кв.21 | сен.21 | авг.21 | июл.21 | июн.21 | I кв.21 | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|---------|------|------|
| Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)   | 72,9   | 80,0   | 81,7   | 71,2      | 72,5   | 68,3   | 72,8   | 67,2   | 60,0    | 41,4 | 63,9 |
| Курс доллара (в среднем за период)                                | 73,7   | 72,6   | 71,5   | 73,5      | 72,9   | 73,6   | 73,9   | 74,2   | 74,3    | 71,9 | 64,7 |
| Ключевая ставка (на конец периода)                                | 8,50   | 7,50   | 7,50   | 6,75      | 6,75   | 6,50   | 6,50   | 5,50   | 4,50    | 4,25 | 6,25 |
| Процентные ставки (в % годовых)                                   |        |        |        |           |        |        |        |        |         |      |      |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)     |        | 8,5    | 8,7    | 8,1       | 8,4    | 8,4    | 7,7    | 7,3    | 7,1     | 7,6  | 9,3  |
| По рублевым жилищным кредитам                                     | 7,8    | 7,6    | 7,7    | 7,7       | 7,7    | 7,8    | 7,7    | 7,2    | 7,2     | 7,8  | 9,9  |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)                       | 7,4    | 6,5    | 6,1    | 5,6       | 5,9    | 5,8    | 5,1    | 4,6    | 4,2     | 4,6  | 6,5  |
| Кредитование экономики (в % ГП с исключением валютной переоценки) |        |        |        |           |        |        |        |        |         |      |      |
| Кредит экономике                                                  | 16,2   | 15,2   | 15,1   | 14,1      | 14,6   | 13,7   | 13,8   | 12,5   | 9,4     | 8,2  | 9,8  |
| Кредиты организациям                                              | 12,7   | 11,8   | 11,7   | 10,1      | 10,9   | 9,6    | 9,8    | 8,9    | 7,1     | 5,0  | 4,9  |
| Жилищные кредиты                                                  | 26,5   | 25,0   | 25,2   | 27,6      | 26,6   | 27,7   | 28,6   | 27,2   | 22,4    | 17,9 | 22,5 |
| Потребительские кредиты                                           | 19,4   | 19,0   | 18,3   | 16,9      | 17,8   | 16,9   | 16,2   | 13,7   | 7,5     | 12,0 | 20,9 |
| Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % ГП)                        | 14,4   | 3,7    | -8,3   | 3,6       | -5,4   | 6,1    | 12,9   | 108,5  | 43,2    | 51,0 | -2,3 |

## О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

**Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%**, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно).

**Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность**, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%).

В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии.

**Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%).** Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 году.

В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

**В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение:** сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

#### Показатели промышленного производства

| в % к соотв. периоду предыдущего года                           | 2021 | 2021 / 2019 | I кв.21 | I кв.21 / I кв.19 | дек. 21 | дек.21 / дек.19 | нояб.21 | окт. 21 | III кв.21 | II кв.21 | I кв.21 | 2020  |
|-----------------------------------------------------------------|------|-------------|---------|-------------------|---------|-----------------|---------|---------|-----------|----------|---------|-------|
| <b>Промышленное производство</b>                                | 5,3  | 3,1         | 7,1     | 6,2               | 6,1     | 10,0            | 7,6     | 7,6     | 6,0       | 9,6      | -1,4    | -2,1  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | 4,8  | -2,0        | 10,5    | 2,4               | 10,0    | 3,4             | 10,7    | 10,8    | 9,0       | 7,5      | -7,0    | -6,5  |
| добыча угля                                                     | 7,6  | 0,9         | 8,8     | 3,1               | 6,1     | 5,5             | 11,4    | 8,8     | 5,1       | 7,2      | 9,3     | -6,2  |
| добыча сырой нефти и природного газа                            | 2,7  | -5,5        | 8,4     | -2,3              | 8,1     | -2,5            | 8,6     | 8,6     | 7,8       | 5,4      | -9,4    | -8,0  |
| добыча металлических руд                                        | 0,9  | 3,3         | 2,2     | 5,7               | 3,1     | 7,4             | 2,0     | 1,6     | 1,8       | -0,5     | -0,1    | 2,4   |
| добыча прочих полезных ископаемых                               | 10,8 | -4,2        | -10,6   | -10,2             | -19,6   | -23,3           | -18,7   | 8,1     | 13,9      | 55,6     | 2,3     | -13,5 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых       | 17,6 | 22,8        | 39,4    | 42,6              | 44,4    | 54,7            | 40,5    | 31,8    | 19,5      | 12,3     | -4,2    | 4,4   |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | 5,0  | 6,4         | 5,2     | 8,7               | 4,3     | 14,2            | 6,1     | 5,3     | 3,6       | 10,8     | 0,7     | 1,3   |
| пищевая промышленность                                          | 3,9  | 6,9         | 6,3     | 6,6               | 7,3     | 7,8             | 7,9     | 3,8     | 4,9       | 3,5      | 0,6     | 2,8   |
| в т.ч.                                                          |      |             |         |                   |         |                 |         |         |           |          |         |       |
| пищевые продукты                                                | 3,2  | 6,4         | 5,4     | 6,1               | 7,5     | 8,0             | 6,7     | 2,2     | 4,0       | 3,7      | -0,7    | 3,1   |
| напитки                                                         | 8,6  | 10,2        | 13,5    | 11,2              | 9,3     | 10,8            | 18,2    | 13,4    | 11,7      | 2,6      | 6,8     | 1,5   |
| табачные изделия                                                | 1,9  | 4,3         | -0,7    | -0,2              | -3,7    | -8,0            | -2,7    | 3,7     | -1,1      | 2,8      | 7,0     | 2,4   |
| легкая промышленность                                           | 6,0  | 7,4         | 2,2     | 5,7               | 0,6     | 7,9             | 2,8     | 3,1     | 1,1       | 16,3     | 4,3     | 1,3   |
| в т.ч.                                                          |      |             |         |                   |         |                 |         |         |           |          |         |       |
| текстильные изделия                                             | 7,5  | 17,9        | 2,2     | 17,0              | 4,4     | 21,9            | -0,1    | 2,2     | 2,8       | 15,6     | 11,7    | 9,7   |
| одежда                                                          | 3,0  | 3,3         | -0,8    | -1,0              | -6,2    | -2,5            | 2,6     | 1,3     | -3,2      | 15,0     | 1,8     | 0,3   |
| кожа и изделия из нее                                           | 11,4 | -1,9        | 10,6    | 2,1               | 12,7    | 10,9            | 9,0     | 9,9     | 9,8       | 32,7     | -3,0    | -11,9 |
| деревообрабатывающий комплекс                                   | 8,7  | 10,3        | 9,3     | 13,7              | 9,7     | 15,3            | 11,3    | 6,9     | 8,6       | 14,9     | 2,3     | 1,5   |
| в т.ч.                                                          |      |             |         |                   |         |                 |         |         |           |          |         |       |
| обработка древесины и производство изделий из нее               | 7,9  | 6,1         | 4,8     | 9,5               | 3,5     | 8,5             | 8,6     | 2,6     | 5,5       | 18,6     | 3,8     | -1,7  |
| бумага и бумажные изделия                                       | 9,2  | 14,8        | 10,5    | 17,4              | 12,1    | 18,4            | 10,5    | 8,9     | 8,6       | 13,8     | 3,8     | 5,1   |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 9,1  | 6,6         | 17,2    | 11,7              | 18,2    | 23,2            | 21,6    | 11,8    | 16,8      | 8,3      | -6,6    | -2,3  |
| производство кокса и нефтепродуктов                             | 3,6  | -1,6        | 8,7     | -1,4              | 7,0     | -1,1            | 7,5     | 11,9    | 5,1       | 8,5      | -6,6    | -5,0  |

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | 2021 | 2021 / 2019 | IVкв21 | IVкв21 / IVкв19 | дек. 21 | дек.21 / дек.19 | нояб.21 | окт. 21 | IIIкв21 | IIкв21 | Iкв21 | 2020  |
|-----------------------------------------------------------|------|-------------|--------|-----------------|---------|-----------------|---------|---------|---------|--------|-------|-------|
| химический комплекс                                       | 7,1  | 16,8        | 5,4    | 19,4            | 3,7     | 26,7            | 5,8     | 8,0     | 4,0     | 9,1    | 10,9  | 9,0   |
| в т.ч.                                                    |      |             |        |                 |         |                 |         |         |         |        |       |       |
| химические вещества и химические продукты                 | 6,0  | 13,7        | 5,1    | 15,6            | 4,3     | 16,9            | 5,6     | 5,5     | 4,3     | 8,9    | 5,7   | 7,3   |
| лекарственные средства и медицинские материалы            | 11,5 | 34,8        | 9,5    | 42,9            | -0,1    | 77,0            | 9,1     | 27,0    | 3,4     | -0,1   | 39,4  | 20,9  |
| резиновые и пластмассовые изделия                         | 7,7  | 14,4        | 3,5    | 15,6            | 4,6     | 21,9            | 3,7     | 2,3     | 3,5     | 17,4   | 7,9   | 6,2   |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 7,5  | 7,2         | 9,7    | 13,9            | 7,7     | 16,0            | 11,3    | 9,9     | 7,1     | 13,8   | -2,3  | -0,3  |
| металлургический комплекс                                 | 2,0  | 0,9         | 3,3    | 2,7             | 5,5     | 5,1             | 3,8     | 1,1     | 1,1     | 8,3    | -4,3  | -1,0  |
| в т.ч.                                                    |      |             |        |                 |         |                 |         |         |         |        |       |       |
| металлургия                                               | 1,5  | -1,2        | 4,2    | 3,8             | 6,8     | 5,0             | 6,5     | -0,2    | 1,7     | 2,1    | -2,6  | -2,7  |
| готовые металлические изделия                             | 3,4  | 7,7         | 0,4    | -0,7            | 1,6     | 5,2             | -4,6    | 5,1     | -0,6    | 27,2   | -9,5  | 4,2   |
| машиностроительный комплекс                               | 9,7  | 12,3        | 4,7    | 18,0            | 6,2     | 32,6            | 7,7     | 3,8     | 3,0     | 28,1   | 12,7  | 2,4   |
| в т.ч.                                                    |      |             |        |                 |         |                 |         |         |         |        |       |       |
| компьютеры, электроника, оптика                           | 7,9  | 11,5        | 11,4   | 17,4            | 12,1    | 43,3            | 34,6    | -10,3   | -5,4    | 21,9   | 7,4   | 3,3   |
| электрооборудование                                       | 6,3  | 5,4         | 5,5    | 9,3             | 10,4    | 20,7            | 6,8     | -1,6    | 0,6     | 14,0   | 6,7   | -0,8  |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки       | 13,8 | 24,7        | 16,6   | 32,3            | 25,4    | 50,2            | 3,0     | 19,6    | 16,0    | 18,3   | 2,7   | 9,6   |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы                   | 13,8 | 0,0         | -7,5   | 0,2             | 2,8     | 17,5            | -7,6    | -17,2   | 0,3     | 72,3   | 15,3  | -12,1 |
| прочие транспортные средства и оборудование               | 7,9  | 15,1        | -0,2   | 22,8            | -7,6    | 25,8            | -1,8    | 19,0    | 4,8     | 19,2   | 22,2  | 6,7   |
| прочие производства                                       | 2,2  | 12,4        | -4,8   | 12,2            | -8,7    | 20,8            | -0,5    | -1,0    | -1,6    | 16,9   | 4,8   | 9,9   |
| в т.ч.                                                    |      |             |        |                 |         |                 |         |         |         |        |       |       |
| мебель                                                    | 14,1 | 21,7        | -2,5   | 12,7            | -5,4    | 16,2            | 0,0     | -1,7    | 6,1     | 48,7   | 21,3  | 6,7   |
| прочие готовые изделия                                    | 4,2  | 6,4         | -0,9   | 9,1             | 6,2     | 21,1            | -7,8    | -1,5    | -3,1    | 14,9   | 10,7  | 2,1   |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                      | -0,7 | 11,1        | -5,9   | 12,4            | -11,8   | 21,1            | 0,6     | -0,7    | -3,1    | 10,2   | 0,2   | 11,9  |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром                | 6,8  | 4,2         | 4,5    | 4,7             | 1,9     | 8,0             | 4,0     | 8,5     | 7,8     | 7,0    | 8,3   | -2,4  |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов          | 15,8 | 18,3        | 8,9    | 21,9            | 9,6     | 24,8            | 10,1    | 7,0     | 13,7    | 29,5   | 12,6  | 2,2   |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

За период с 22 по 28 января 2022 года инфляция замедлилась до 0,19% после 0,22% недель ранее. Сдерживающее влияние на отчетной неделе оказало снижение темпов роста цен на непродовольственные товары (0,14% после 0,18%) и замедление инфляции в секторе туристических и регулируемых услуг (0,12% после 0,16%). Вместе с тем цены на продукты питания выросли на 0,31% (0,21% недель ранее) за счет удорожания как плодоовощной продукции (1,14%), так и других продуктов питания (0,19%).

#### Потребительская инфляция с 22 по 28 января

1. За неделю с 22 по 28 января инфляция замедлилась до 0,19% после роста на 0,22% недель ранее. В годовом выражении рост цен по состоянию на 28 января составил 8,82% г/г (оценка может быть уточнена после выхода отчетных данных за январь 2022 года).

2. Цены на продовольственные товары выросли на 0,31% после роста на 0,21% недель ранее. Рост цен фиксируется как на овощи и фрукты (1,14%), так и на продукты питания, за исключением плодоовощной продукции (0,19%).

Так, на прошедшей неделе ускорился рост цен на муку, сахар, мясoproductы. Замедление роста цен отмечается по маслу и жирам, молоку и молочной продукции, а также макаронным и крупяным изделиям.

3. Непродовольственная инфляция за отчетный период замедлилась до 0,14% (0,18% недель ранее), преимущественно за счет снижения темпов роста цен на легковые автомобили (0,12% после 0,40%) и медикаменты (околонулевая динамика после роста на 0,27%), а также продолжающегося снижения цен на строительные материалы. Несколько ускорился рост цен на электро- и бытовые приборы, а также на автомобильный бензин.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг темпы роста цен снизились до 0,12% (0,16% недель ранее). На прошедшей неделе зафиксирована околонулевая динамика цен на регулируемые услуги (после роста на 0,06% недель ранее). Рост цен на санаторно-оздоровительные услуги замедлился вдвое (до 0,26%), а на услуги гостиниц цены снизились (-0,10% за неделю). Темпы роста цен на услуги зарубежного туризма составили 3,19% после 2,40% недель ранее.

#### Мировые рынки

5. На неделе с 22 по 28 января на мировых рынках продовольствия подорожали пшеница (в США и Франции – в среднем +0,7%), кукуруза (+3,2%), подсолнечное масло (+2,2%), соевые бобы

и соевое масло (+3,9% и +3,6%), пальмовое масло (+5,4%) и свинина (+2,0%). Котировки сахара снизились в среднем на 2,9%. Цены на подсолнечник и говядину стабилизировались. В целом за период с начала января цены на продовольствие изменились от -4,3% до +15,9%, в годовом выражении их средний прирост составил +20%.

6. На мировых рынках удобрений на текущей неделе стоимость калийных и азотных удобрений снизилась на 4,4% и 12,5%, смешанных – стабилизировалась. С начала января темпы прироста цен варьировались от -25,9% до +2,2% (+125% в среднем к прошлому году).

7. На мировом рынке черных металлов на неделе фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже и спотовые цены выросли на 5,1% и 1,9%. При этом цены на металлолом (Турция) и арматуру (Лондон) показали околонулевую динамику.

С начала января цены на мировом рынке металлов изменились от +0,4% до +17,1%, в годовом выражении среднемесячные цены – от -35,3% до +9,6%.



## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 22 ПО 28 ЯНВАРЯ (РОССТАТ)

|                                                             | 2022 год<br>на 28 января |              |                    |             |                | 2021 год        |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|-------------|----------------|-----------------|
|                                                             | Вес,<br>%                | г/г          | с начала<br>месяца | 22 - 28 янв | 15 - 21<br>янв | январь<br>(м/м) |
| <b>Индекс потребительских цен</b>                           | <b>100,0</b>             | <b>8,82</b>  | <b>1,07</b>        | <b>0,19</b> | <b>0,22</b>    | <b>0,67</b>     |
| <b>Продовольственные товары</b>                             | <b>38,2</b>              | <b>10,83</b> | <b>1,20</b>        | <b>0,31</b> | <b>0,21</b>    | <b>1,01</b>     |
| - без плодоовощной продукции                                | 33,7                     | 10,28        | 0,55               | 0,19        | 0,12           | 0,52            |
| - плодоовощная продукция                                    | 4,4                      | 15,47        | 6,14               | 1,14        | 0,87           | 4,77            |
| <b>Непродовольственные товары</b>                           | <b>35,0</b>              | <b>8,95</b>  | <b>0,87</b>        | <b>0,14</b> | <b>0,18</b>    | <b>0,53</b>     |
| - без бензина                                               | 30,8                     | 8,97         | 0,87               | 0,13        | 0,19           | 0,47            |
| - бензин автомобильный                                      | 4,2                      | 8,79         | 0,90               | 0,18        | 0,14           | 0,95            |
| <b>Услуги (туристические и регулируемые)*</b>               | <b>13,6</b>              | <b>4,58</b>  | <b>0,99</b>        | <b>0,12</b> | <b>0,16</b>    | <b>0,69</b>     |
| <b>Услуги (декабрь)</b>                                     | <b>26,9</b>              | <b>4,98</b>  | -                  | -           | -              | -               |
| <b>Основные социально значимые продовольственные товары</b> |                          |              |                    |             |                |                 |
| <b>Мясо и птица</b>                                         |                          |              |                    |             |                |                 |
| Говядина                                                    | 0,6                      | 16,23        | 1,42               | 0,33        | 0,25           | 0,25            |
| Баранина                                                    | 0,1                      | 14,80        | 1,03               | 0,32        | 0,42           | 0,30            |
| Свинина                                                     | 0,8                      | 14,64        | -0,27              | 0,18        | -0,03          | 0,57            |
| Куры                                                        | 1,0                      | 22,72        | -1,34              | -0,26       | -0,55          | 1,87            |
| <b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>            |                          |              |                    |             |                |                 |
| Мука                                                        | 0,3                      | 14,57        | 2,08               | 0,52        | 0,25           | 1,36            |
| Рис                                                         | 0,3                      | 10,43        | 1,24               | 0,15        | 0,47           | 0,61            |
| Крупа гречневая                                             | 0,2                      | 28,60        | 2,13               | 0,09        | 0,69           | 0,53            |
| Хлеб                                                        | 0,8                      | 11,06        | 0,79               | 0,01        | 0,17           | -0,02           |
| Пшено                                                       | 0,0                      | -0,85        | -1,01              | -0,07       | -0,10          | -0,58           |
| <b>Прочие продовольственные товары</b>                      |                          |              |                    |             |                |                 |
| Сахар                                                       | 0,4                      | 17,22        | 2,67               | 0,68        | 0,71           | -1,62           |
| Вермишель                                                   | 0,1                      | 15,82        | 2,16               | 0,52        | 0,72           | 0,84            |
| Соль                                                        | 0,0                      | 5,83         | 1,05               | 0,49        | 0,28           | 0,16            |
| Чай                                                         | 0,2                      | 5,19         | -0,01              | 0,48        | -0,64          | 0,72            |
| Молоко                                                      | 1,1                      | 12,19        | 1,73               | 0,44        | 0,54           | 0,25            |
| Масло сливочное                                             | 0,7                      | 14,31        | 2,05               | 0,26        | 0,57           | 0,26            |
| Масло подсолнечное                                          | 0,4                      | 8,89         | 0,30               | 0,06        | 0,08           | 0,08            |
| Рыба                                                        | 0,3                      | 7,21         | 0,68               | -0,01       | 0,24           | 1,26            |
| Яйца                                                        | 0,5                      | 12,50        | -3,34              | -1,02       | -1,32          | -0,30           |
| <b>Детское питание</b>                                      |                          |              |                    |             |                |                 |
| Консервы мясные                                             | 0,01                     | 10,24        | 1,29               | 0,69        | 0,59           | 1,03            |
| Смеси сухие молочные                                        | 0,04                     | 5,20         | 0,49               | 0,54        | 0,12           | 0,12            |
| Консервы овощные                                            | 0,02                     | 9,40         | 0,90               | 0,18        | 0,49           | 0,51            |
| Консервы фруктово-ягодные                                   | 0,05                     | 9,27         | 0,10               | -0,23       | 0,01           | 0,62            |
| <b>Фруктово-ягодная продукция</b>                           |                          |              |                    |             |                |                 |
| Огурцы                                                      | 0,5                      | 10,42        | 13,83              | 2,69        | 1,18           | 5,99            |
| Капуста                                                     | 0,1                      | 169,79       | 14,79              | 2,07        | 2,70           | 2,44            |
| Томаты                                                      | 0,5                      | 1,90         | 13,31              | 1,14        | 1,55           | 14,56           |
| Морковь                                                     | 0,1                      | 32,35        | 7,99               | 1,04        | 1,67           | 8,18            |
| Яблоки                                                      | 0,6                      | -4,78        | 2,83               | 0,78        | 0,47           | 2,94            |
| Картофель                                                   | 0,4                      | 51,21        | 3,17               | 0,44        | 0,40           | 7,06            |
| Лук                                                         | 0,1                      | 12,91        | 2,43               | 0,22        | 0,16           | 5,29            |
| <b>Основные непродовольственные товары</b>                  |                          |              |                    |             |                |                 |
| Бензин                                                      | 4,2                      | 8,79         | 0,90               | 0,18        | 0,14           | 0,95            |
| Автомобиль иностранный                                      | 2,7                      | 15,70        | 2,18               | 0,15        | 0,51           | 1,00            |
| Автомобиль отечественный                                    | 0,8                      | 19,90        | 2,49               | 0,03        | 0,02           | 2,24            |
| Медикаменты                                                 | 2,1                      | 4,50         | 0,40               | 0,01        | 0,27           | 0,52            |
| Строительные материалы                                      | 1,0                      | -            | -0,36              | -0,07       | -0,28          | 0,95            |
| *по сопоставимому перечню услуг                             |                          |              |                    |             |                |                 |



**О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 22 ПО 28 ЯНВАРЯ (АГЕНТСТВО «БЛУМБЕРГ»)**

|                                                              | 2022 год        |                    |            |            |                   |                   |                 |                  |                 |                  | 21/20 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-------|
|                                                              | январь<br>(в/г) | с начала<br>января | 28.01.2022 | 21.01.2022 | 22 - 28<br>января | 15 - 21<br>января | январь<br>(м/м) | декабрь<br>(м/м) | ноябрь<br>(м/м) | октябрь<br>(м/м) |       |
| Продовольствие                                               |                 |                    |            |            |                   |                   |                 |                  |                 |                  |       |
| Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                      | 17,7            | 2,0                | 289        | 287        | 0,6               | 5,2               | -2,1            | -2,3             | 8,2             | 5,9              | 27,7  |
| Пшеница (Новороссийск 12,5% FOB), долл./т                    | 13,0            | 0,9                | 332        | 330        | 0,6               | 0,0               | -0,7            | 0,0              | 6,8             | 3,1              | 26,6  |
| Пшеница (Франция Еурофил фьючерс), долл./т                   | 13,2            | -2,0               | 311        | 309        | 0,5               | 2,9               | -2,7            | -4,9             | 5,8             | 9,4              | 28,9  |
| Индекс пшеницы (Черное море FOB),                            | -               | -3,2               | 333        | 336        | -0,9              | -0,6              | 0,6             | 7,0              | 6,9             | 5,8              | -     |
| Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                     | 18,1            | 7,2                | 250        | 243        | 3,2               | 3,4               | 2,8             | 3,7              | 6,4             | 3,5              | 60,2  |
| Белый сахар (Мексиканская биржа фьючерс), долл./т            | 11,7            | -0,4               | 495        | 505        | -2,0              | 0,6               | -0,3            | -2,2             | 0,2             | 2,9              | 25,5  |
| Сахар-сырец (Мексиканская биржа США фьючерс, №11), долл./т   | 16,0            | -3,6               | 401        | 417        | -3,7              | 3,2               | -3,7            | -2,9             | 0,6             | 1,8              | 38,9  |
| Семена подсолнечника (ЮАР фьючерс), долл./т                  | 16,1            | -4,3               | 690        | 743        | -7,1              | 9,2               | -0,4            | 1,7              | -1,6            | 7,8              | 59,0  |
| Семена подсолнечника (Черное море FOB), долл./т              | -2,0            | 3,9                | 668        | 668        | 0,0               | 3,1               | 1,1             | -2,2             | 0,7             | 14,0             | 52,4  |
| Подсолнечное масло (Россия FOB), долл./т                     | 8,5             | 2,2                | 1400       | 1370       | 2,2               | 0,7               | 1,5             | -3,3             | 0,9             | 9,0              | 63,2  |
| Подсолнечное масло (Украина FOB), долл./т                    | 7,7             | 2,2                | 1400       | 1360       | 2,9               | -0,7              | 1,4             | -3,6             | 1,2             | 9,5              | 61,7  |
| Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т              | 1,5             | 10,6               | 540        | 520        | 3,9               | 4,2               | 8,1             | 4,2              | 0,6             | -3,7             | 44,3  |
| Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                 | 38,9            | 15,9               | 1439       | 1389       | 3,6               | 8,3               | 9,3             | -6,9             | -3,1            | 6,8              | 85,6  |
| Канадский рапс ICE (Мексиканская биржа фьючерс), долл./т     | 53,1            | -0,6               | 796        | 814        | -2,3              | 2,0               | 1,2             | -1,6             | 7,6             | 9,0              | 87,1  |
| Рапсовое масло (Голландский FOB), долл./т                    | 62,0            | -1,8               | 1786       | 1816       | -1,6              | -0,8              | 0,2             | 1,3              | 9,4             | 2,4              | 64,0  |
| Пальмовое масло (Роттердам CIF, Малайзия/Индонезия), долл./т | 19,6            | 11,0               | 1465       | 1390       | 5,4               | 5,3               | 3,5             | -5,4             | -0,7            | 10,9             | 73,5  |
| Оливковое масло (Испания spot), долл./т                      | 23,4            | -2,6               | 3702       | 3768       | -1,7              | -0,5              | 1,2             | 2,5              | -1,5            | -3,5             | 47,1  |
| Оливковое масло (Италия spot), долл./т                       | 22,2            | -3,4               | 4154       | 4226       | -1,7              | -1,8              | 3,2             | -1,3             | -4,2            | -1,7             | 59,3  |
| Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                     | 19,1            | -4,3               | 3519       | 3533       | -0,4              | -1,5              | -1,5            | 2,7              | 1,8             | 0,7              | 11,0  |
| Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                      | 19,8            | 7,9                | 1938       | 1900       | 2,0               | 6,6               | 6,4             | 3,3              | -8,4            | -5,0             | 54,0  |
| Цельная курица (spot, МБФ), долл./кг                         | -               | -                  | -          | -          | -                 | -                 | -               | -                | 2,8             | -2,5             | -     |
| Индекс продовольственных цен ФАО                             |                 |                    |            |            |                   |                   |                 |                  |                 |                  |       |
| m/m                                                          | -               | -                  | -          | -          | -                 | -                 | -               | -0,9             | 1,3             | 3,1              | -     |
| sp                                                           | -               | -                  | -          | -          | -                 | -                 | -               | 23,1             | 27,8            | 31,4             | 28,1  |
| Удобрения                                                    |                 |                    |            |            |                   |                   |                 |                  |                 |                  |       |
| Калийные (хлорид калия), США spot, долл./т                   | 164,0           | -5,8               | 645        | 675        | -4,4              | -0,7              | -1,3            | 0,2              | 1,8             | 11,5             | 125,2 |
| Калийные (хлорид калия), Балтика spot, долл./т               | 14,6            | 4,5                | 230        | 220        | 4,5               | 0,0               | 0,2             | 0,0              | 0,0             | 0,0              | 2,4   |
| Специальные (моновалентный фосфат), Бразилия spot, долл./т   | 104,9           | 2,2                | 920        | 920        | 0,0               | 2,2               | -0,9            | 6,6              | 10,2            | 7,2              | 105,7 |
| Азотные (мочевина), Россия FOB, долл./т                      | 175,1           | -16,1              | 690        | 755        | -8,6              | -5,9              | -10,0           | 2,3              | 20,6            | 55,3             | 122,9 |
| Азотные (мочевина), Египет spot, долл./т                     | 166,0           | -25,9              | 700        | 800        | -12,5             | -5,3              | -10,4           | 1,7              | 20,3            | 55,4             | 103,9 |
| Черные и цветные металлы                                     |                 |                    |            |            |                   |                   |                 |                  |                 |                  |       |
| Железная руда (Дальний фьючерс), долл./т                     | -35,3           | 17,1               | 126        | 120        | 5,1               | 5,6               | 11,5            | 12,8             | -15,4           | -11,3            | 32,4  |
| Железная руда (импорт КНР spot), долл./т                     | -25,4           | 11,6               | 127        | 125        | 1,9               | 6,1               | 13,6            | 15,5             | -25,2           | -1,6             | 48,7  |
| Металлолом (Турция), долл./т                                 | 3,1             | 2,2                | 470        | 469        | 0,3               | -0,3              | 0,2             | -6,0             | 3,5             | 8,8              | 63,0  |
| Металлолом (Россия), долл./т                                 | -11,7           | -2,7               | 293        | 293        | 0,0               | -2,1              | -9,4            | -6,0             | 12,5            | -0,5             | 33,6  |
| Арматура (Лондон), долл./т                                   | 9,6             | 0,4                | 702        | 704        | -0,2              | 0,5               | 0,6             | -3,7             | 2,5             | 5,8              | 53,9  |
| Арматура (Черное море FOB), долл./т                          | 13,9            | 1,1                | 715        | 710        | 0,7               | 0,7               | -2,1            | -3,2             | 6,4             | 3,0              | 58,1  |
| Прокат горячекатаный (Черное море spot, FOB), долл./т        | 2,6             | 7,8                | 825        | 770        | 7,1               | 0,0               | -2,0            | -6,1             | -0,4            | -0,9             | 85,7  |
| Прокат холоднокатаный (Черное море spot, FOB), долл./т       | 5,5             | 1,1                | 910        | 910        | 0,0               | 0,6               | -0,4            | -2,9             | -1,2            | -5,4             | 90,3  |
| Алюминий (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т                     | 49,2            | 9,8                | 3083       | 3041       | 1,4               | 2,2               | 11,0            | 2,1              | -10,6           | 3,6              | 43,5  |
| Медь (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т                         | 22,4            | -2,2               | 9508       | 9941       | -4,4              | 2,3               | 2,5             | -0,6             | -0,7            | 3,4              | 50,0  |
| Никель (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т                       | 22,8            | 7,6                | 22332      | 24028      | -7,1              | 8,3               | 10,5            | 0,5              | 2,6             | -0,3             | 33,2  |

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

**Основные экономические и социальные показатели Московской области  
О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2021 ГОДА**

|                                                                                                                                                                         | <b>Фактически</b> | <b>К соответствующему периоду предыдущего года, %</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|
| Индекс промышленного производства <sup>2,3</sup>                                                                                                                        |                   |                                                       |
| декабрь 2021 года в % к ноябрю 2021 года                                                                                                                                | 119,2             | х                                                     |
| январь-декабрь 2021 года<br>в % к январю-декабрю 2020 года                                                                                                              | 117               | х                                                     |
| Оборот организаций, миллионов рублей <sup>2</sup>                                                                                                                       | 18058821,5        | 111,8 <sup>4</sup>                                    |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей <sup>2</sup> : |                   |                                                       |
| добыча полезных ископаемых                                                                                                                                              | 13745,6           | 107,2 <sup>3</sup>                                    |
| обрабатывающие производства                                                                                                                                             | 3804025,1         | 126,3 <sup>3</sup>                                    |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                                                                            | 333939,2          | 111,4 <sup>3</sup>                                    |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                                                            | 130034,6          | 149,9 <sup>3</sup>                                    |
| Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:                                                                                                      |                   |                                                       |
| скот и птица в живом весе, тыс. тонн                                                                                                                                    | 329,9             | 106,0                                                 |
| молоко, тыс. тонн                                                                                                                                                       | 707,8             | 100,4                                                 |
| яйца, миллионов штук                                                                                                                                                    | 145,3             | 105,7                                                 |
| Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:                                                                                                      |                   |                                                       |
| декабрь 2021 года в % к ноябрю 2021 года                                                                                                                                | 100,69            | х                                                     |
| декабрь 2021 года в % к декабрю 2020 года                                                                                                                               | 109,76            | х                                                     |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за ноябрь 2021 года, рублей <sup>2</sup>                                           | 64624,0           | 116,1                                                 |

<sup>2</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам

экономической деятельности 2018 базового года.

<sup>3</sup> Оперативные данные.

<sup>4</sup> Темп роста в фактических ценах.

|                                                                                                                                                                     |           |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| ноябрь 2021 года в % к октябрю 2021 года                                                                                                                            | 101,2     | х        |
| за январь-ноябрь 2021 года                                                                                                                                          | 61611,9   | 110,6    |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2021 года, рублей <sup>2</sup> | 70705,3   | 113,4    |
| ноябрь 2021 года в % к октябрю 2021 года                                                                                                                            | 100,7     | х        |
| за январь-ноябрь 2021 года                                                                                                                                          | 68766,4   | 110,7    |
| Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в декабре 2021 года, рублей                                        | 5443,90   | 102,25   |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2021 года, человек                                                                           | 23049     | 78,91    |
| Уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря 2021 года, в процентах                                                                                      | 0,6       | х        |
| Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров <sup>6</sup>                   | 9755,4    | 119,8    |
| Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за декабрь 2021 года, миллионов пассажиро-километров <sup>2</sup>                                     | 743,1     | 126,4    |
| декабрь 2021 года в % к ноябрю 2021 года                                                                                                                            | 100,3     | х        |
| за январь-декабрь 2021 года                                                                                                                                         | 8287,2    | 142,8    |
| Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2022 года, тысяч рублей                                                                                  | 621       | 0,81     |
| Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей                                                                                              |           |          |
| за январь-декабрь 2021 года                                                                                                                                         | 3274216,6 | 112,07   |
| за декабрь 2021 года                                                                                                                                                | 335335,3  | 120,71,3 |
| Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей <sup>2</sup>                                                         |           |          |
| за январь-декабрь 2021 года                                                                                                                                         | 9829566,9 | 117,43   |
| за декабрь 2021 года                                                                                                                                                | 1023623,2 | 113,21,3 |
| Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2022 года                                                                                             |           |          |
| миллионов рублей                                                                                                                                                    | 299520,8  | 99,71,3  |
| уровень запасов, дней торговли                                                                                                                                      | 44        | 83,71    |

<sup>5</sup> К предыдущему месяцу.<sup>6</sup> Оперативные данные.<sup>7</sup> В сопоставимых ценах.

|                                                                                                                                                                                                              |           |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| Оборот общественного питания,<br>миллионов рублей                                                                                                                                                            | 125742,1  | 118,53   |
| Объем платных услуг, оказанных населению,<br>миллионов рублей <sup>2</sup>                                                                                                                                   |           |          |
| за январь-декабрь 2021 года                                                                                                                                                                                  | 624164,8  | 126,53   |
| за декабрь 2021 года                                                                                                                                                                                         | 58739,7   | 105,61,3 |
| Выполнено работ и услуг собственными силами<br>организаций по виду деятельности<br>«Строительство», миллионов рублей                                                                                         | 534955,0  | 90,63    |
| Ввод в действие жилых домов за счет всех<br>источников финансирования,<br>тыс. кв. м. общей площади <sup>8</sup>                                                                                             | 9215,1    | 101,9    |
| Строительство объектов социально-культурного<br>назначения:                                                                                                                                                  |           |          |
| культовые сооружения, единиц                                                                                                                                                                                 | 1         | 33,3     |
| учреждения культуры клубного типа, места                                                                                                                                                                     | 400       | 67,2     |
| спортивные сооружения с искусственным льдом                                                                                                                                                                  |           |          |
| площадь спортивных сооружений с<br>искусственным льдом, кв. м                                                                                                                                                | 8916,0    | 133,0    |
| количество, единиц                                                                                                                                                                                           | 2         | 200,0    |
| физкультурно-оздоровительный комплекс,<br>единиц                                                                                                                                                             | 5         | 166,7    |
| стадионы, места                                                                                                                                                                                              | 505       | 20,1     |
| медицинские центры, кв. м                                                                                                                                                                                    | 1755,0    | 8,1      |
| амбулаторно-поликлинические организации,<br>посещений в смену                                                                                                                                                | 1509,0    | 37,4     |
| дошкольные образовательные организации, мест                                                                                                                                                                 | 2700      | 60,6     |
| общеобразовательные организации,<br>ученических мест                                                                                                                                                         | 24415     | 149,2    |
| Сальдированный финансовый результат (прибыль<br>минус убыток) организаций, не относящихся<br>к субъектам малого предпринимательства,<br>за январь-октябрь 2021 года, миллионов рублей в<br>фактических ценах | 1010464,4 | 151,2    |
| Задолженность организаций, не относящихся<br>к субъектам малого предпринимательства,<br>на конец октября 2021 года, миллионов рублей                                                                         |           |          |
| дебиторская                                                                                                                                                                                                  | 3777458,4 | 103,69   |
| кредиторская                                                                                                                                                                                                 | 5044773,4 | 105,52   |
| в том числе просроченная                                                                                                                                                                                     | 69042,3   | 103,02   |
| из общей суммы кредиторской задолженности -<br>задолженность по платежам в бюджет                                                                                                                            | 222917,9  | 120,52   |

<sup>8</sup> С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.<sup>9</sup> К предыдущему месяцу.

|                          |        |        |
|--------------------------|--------|--------|
| в том числе просроченная | 1315,9 | 102,72 |
|--------------------------|--------|--------|

Источник: <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

### **Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

#### **Экономические факторы:**

1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.

2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.

3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.

4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.

6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).

7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

#### **Социальные факторы:**

1. Наличие и развитость инфраструктуры.
2. Демографическая ситуация и др.

#### **Политические факторы:**

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;
2. Политико-правовая ситуация в стране.

Опыт показал, что в современных условиях при определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать как внутренние, так и внешние факторы.

### **Рынок недвижимости, его структура и объекты**

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

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



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

земельные участки;

•жилье (жилые здания и помещения);

•нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

•земли населенных пунктов;

•земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

•телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;

•земли лесного фонда;

•земли водного фонда;

•земли запаса.

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

•общественно-деловая;

•производственная;

•инженерных и транспортных инфраструктур;

•рекреационная;

•сельскохозяйственного использования;

•специального назначения;

•военных объектов;

•иные территориальные зоны.

•жилье (жилые здания и помещения):

•многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для

постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

•офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

•гостиницы, мотели, дома отдыха;

•магазины, торговые центры;

•рестораны, кафе и др. пункты общепита;

•пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

•заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного

•назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

•паркинги, гаражи;

•склады, складские помещения.

•недвижимость социально-культурного назначения:

•здания правительственных и административных учреждений;

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

### Сегментирование земельного рынка

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

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

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

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в

обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором

внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

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

**Таблица 6 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 7 Определение сегмента рынка, к которому относятся объекты.**

| Вид объекта                                  | Нежилое помещение, с кадастровым номером 50:10:0010302:2491; | 4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236. |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Отраслевая принадлежность                    | Промышленный объект                                          | Промышленный объект                                             |
| Назначение                                   | Производственно-складское                                    | Производственно-складское                                       |
| В зависимости от территориального признака   | Городской                                                    | Городской                                                       |
| В зависимости от способности приносить доход | Доходная                                                     | Доходная                                                        |
| В зависимости от типа операций               | Свободная (Купли-продажи)                                    | Свободная (Купли-продажи)                                       |
| Степень готовности                           | Существующий объект                                          | Существующий объект                                             |
| Форма собственности                          | Частная                                                      | Частная                                                         |

**Таблица 8 Определение сегмента рынка, к которому относятся объекты (ЗУ)**

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

### **Обзор рынка земельных участков**

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос, говорит Валерий Смольков, руководитель отдела продаж «Объединенной группы риэлторский компаний» (АН «ОГРК»). С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли грустная: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается, добавляет Дмитрий Лебедев, председатель совета директоров Basis Investment Company.

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья, наконец, добавляет Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank. Но, по оценке Ильи Терентьева, гендиректора УК «Русская сотка», в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По данным компании, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной, говорит Лебедев. По оценке Максима Лещева, управляющего партнера Группы МЕТА, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

Препятствует сделкам, по его словам, то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене \$10 000 за сотку, а сейчас цена – 10 000 руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению, перечисляет Фомиченко. Владелец таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

### **Дешевающий актив**

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%, считает Терентьев: «Я знаю многих владельцев, которые не могут продать активы 5–7 и более лет. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений». Сейчас некоторые из тех, с кем его компания вела переговоры несколько лет назад по тому или иному участку, соглашаются отдать землю в управление под создание загородных поселков, тогда как прежде были категорически против этого. Несколько лет пытается продать землю сельскохозяйственного и промышленного назначения и Basis Investment Company, но пока покупателей нет.

Впрочем, Смольков считает, что 80% участков все-таки продаются за 3–4 месяца, если собственник достаточно мотивирован и реально оценивает объект. Остальные 20% – абсолютный неликвид.

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызлово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным Point Estate, уже идут по \$10 000–20 000 за сотку, на Николиной Горе – от \$25 000. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты. Сергей Горяинов, руководитель департамента загородной недвижимости Point Estate, и Смольков считают, что земля продолжит дешеветь.

Требования покупателей изменились сильнее, чем привычки собственников. По словам Валерия Кузнецова, коммерческого директора RDI, с каждым годом запросы от девелоперов «становятся все более структурированными»: нужно целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д., объясняет Кузнецов. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удастся изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура, говорит эксперт.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные

мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, рассказывает гендиректор компании Галина Зарипова, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве, отмечает Зарипова.

### **Территории для бизнеса**

По словам Игоря Калинина, коммерческого директора проекта «Мой гектар», два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Размер – от 5 до 50 га. Кузнецов, однако, считает интерес к участкам под технопарки, склады или производства минимальным. Попытки развивать промышленные кластеры предпринимаются, но довольно вяло, а во время пандемии и карантина о деловой активности вообще не идет речи, добавил Лебедев. Он напомнил, что участки под застройку складов активно продавались до 2008 г. и складов в аренду более чем достаточно.

Хотя, по словам Фомиченко, компании, которые приняли решение о покупке и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. Тем более что и до пандемии в последние годы это были не самые рентабельные инвестиции. Поэтому RDI планирует сама делать проекты, а не продавать землю, сообщил Кузнецов. Например, сейчас работают над концепцией технопарка у деревни Старосырово в новой Москве на 65 га, это займет около двух лет.

Лещев тем не менее заметил интерес к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса: компании покупают небольшие, от 30 соток до 1 га, участки (как правило, на территориях индустриальных парков) и строят производственно-складские базы, административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники.

МЕТА уже реализовала несколько проектов индустриально-складских парков (их собственники – юридические и физические лица, у которых с группой заключены договоры о совместной деятельности), где земля после межевания продается участками от 30 соток. «Большое Покровское» (15 км от МКАД по Киевскому шоссе, от 300 000 руб. за сотку) уже практически распродано. В «Новоселках» в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе продаются участки от 50 соток под строительство производственных и складских комплексов, от 70 000 руб., в промпарке «Коробово» (8 км от МКАД по трассе А 105 Москва – Домодедово) – от 325 000 руб. за сотку под промышленно-складскую и офисно-торговую застройку. Продажи в «Коробово» начались в конце прошлого года, рассказывает Лещев, в начале этого года продали три участка, в разгар пандемии продажи остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше. Компания не планирует снижать цену, а в случае замедления продаж просто уменьшит площади минимальных участков с 30 до 20 соток и таким способом снизит стоимость лотов, говорит управляющий партнер Группы МЕТА.

По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, напоминает Зарипова, но, по словам Лещева, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями: «Речь может идти только о покупке небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов». «В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов», – добавляет Лещев.

И «несистемных» покупателей, по словам эксперта, немного. Как правило, они долго вынашивают в голове проект по строительству гоночной трассы, парка развлечений, конно-спортивного клуба и др., потом долго подбирают землю, но до сделки по разным причинам дело не



доходит. Например, Калинин рассказывает о сорвавшейся сделке по покупке 115 га для строительства гостиничного комплекса с конным клубом – ее готовили полгода.

### **Только жилье**

Рынок загородной недвижимости за последние годы только терял покупателей, поэтому и активность девелоперов здесь минимальна. По словам Терентьева, 80% всех заключаемых сделок с землей под строительство коттеджных поселков – под проекты эконом-класса, где в розницу продаются участки без подряда. Пандемия, порушив многие бизнесы, вызвала даже некоторое оживление спроса на загородные дома, игроки этого рынка востребовались, интерес к участкам под коттеджные поселки уже выше, чем 1,5–2 года назад, говорит Сергей Горяинов, руководитель департамента загородной недвижимости Point Estate. У компании появились клиенты, которые рассматривают участки по 20–25 га или даже по гектару для создания совсем камерных поселков.

По словам Калинина, в январе-феврале у компании «Мой гектар» прошли три сделки, в двух случаях землю, 14 га и 35 га, купили под коттеджные поселки. Но в марте и апреле сделок не было – инвесторы взяли паузу. Калинин объясняет это тем, что инвестиции достаточно серьезные, от 50 млн руб.

Сергей Колосницын, директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty, говорит, что некоторые лендлорды сейчас предприняли попытки заняться девелопментом и зовут риэлторов в консультанты: «Так и мы вместо того, чтобы содействовать в продажах, уже в роли консалтеров совместно разрабатываем с ними концепции проектов». В работе у компании сейчас 25 га на Рублево-Успенском, 18 га на Новорижском, 25 га на Дмитровском шоссе. Профессиональные игроки готовятся к оживлению загородного рынка, доволен Колосницын, ведь в последние годы «не с кем было работать».

Спрос на землю, в том числе под застройку поселками, вряд ли вырастет и после пандемии. Рынок все еще затоварен – несколько лет будут торговаться предложения, которые есть в наличии.

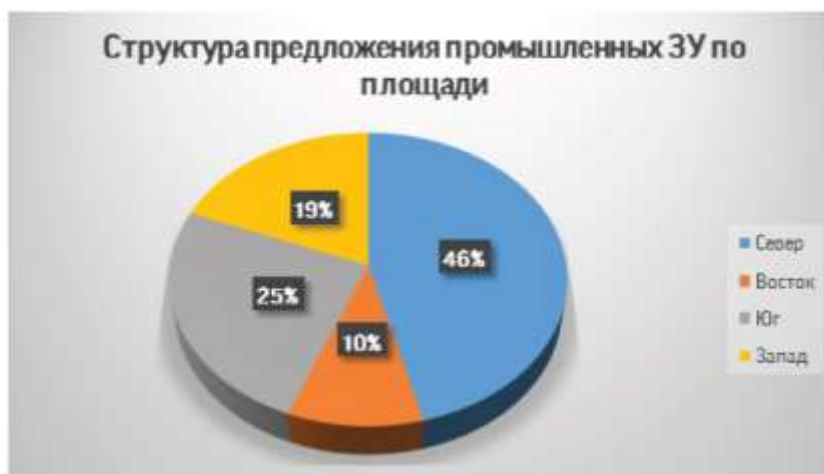
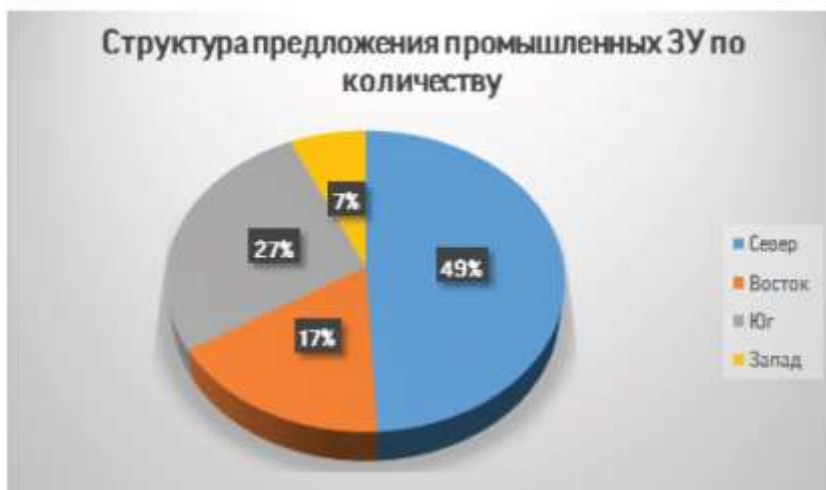
По оценке RDI, все эти процессы пока не отразились на рынке земли под ИЖС. Возможно, о каком-то влиянии можно будет говорить лишь во второй половине года, если получат развитие новые загородные тренды и (или) заработает ипотека на ИЖС – сейчас, по словам Кузнецова, официально банки предлагают такие кредиты, но на практике получить их крайне сложно: «Наши клиенты не раз сталкивались с этой проблемой, в итоге отказываясь от покупки участков».

Источник: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskovedlya-investorov>

### Обзор рынка промышленной земли Московской области

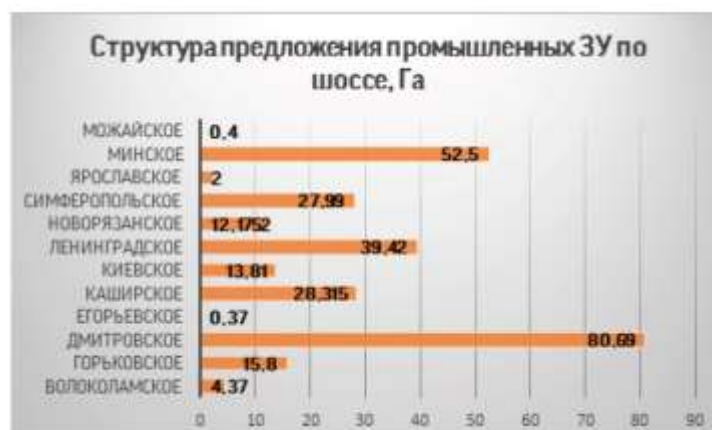
#### Предложение

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

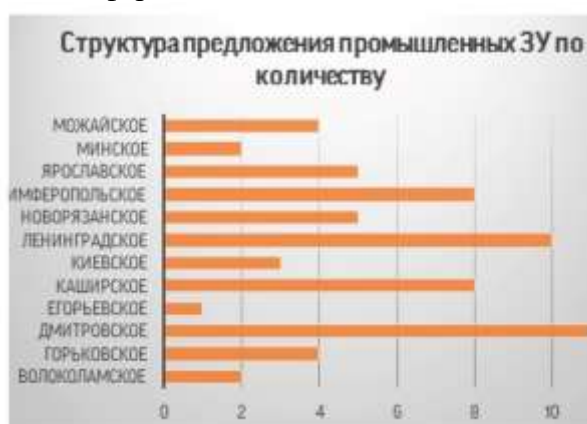


Как видно, и по количеству, и по общей площади предложенных к продаже промышленных земель, лидирует Север Подмоскowie – участки, расположенные по Ленинградскому, Дмитровскому, Ярославскому и Волоколамскому шоссе.

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



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



### Спрос

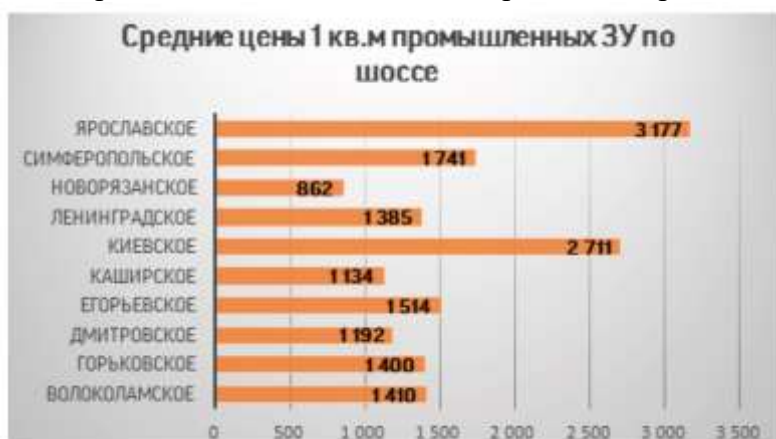
Наиболее востребованными направлениями для покупки земельных участков производственно-складского назначения по-прежнему остаются Каширское, Ленинградское и Симферопольское шоссе. Наибольшее количество сделок по покупке крупных промышленных земельных массивов, по данным различных источников, заключается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

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

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

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

Исключение составляет только Новорязаское шоссе, занявшее последнее место в рейтинге районов по стоимости промышленных ЗУ. Здесь квадратный метр стоит в среднем 862 рубля.



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



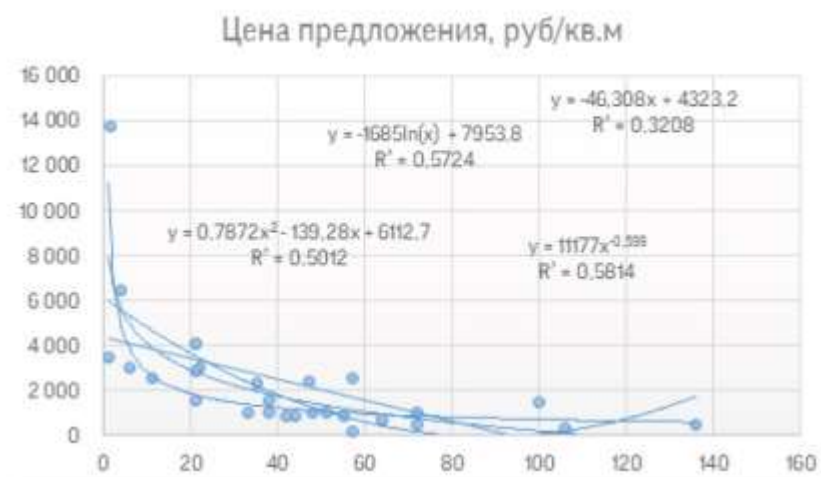
Как видно из таблицы, предложения, расположенные на расстоянии от 0 до 20 км от МКАД показывают стоимость, почти в два раза превышающую средние стоимости остальных участков. Это объясняется наиболее высоким спросом на земельные участки, расположенные близко к г. Москве и Московской кольцевой автодороге,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

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

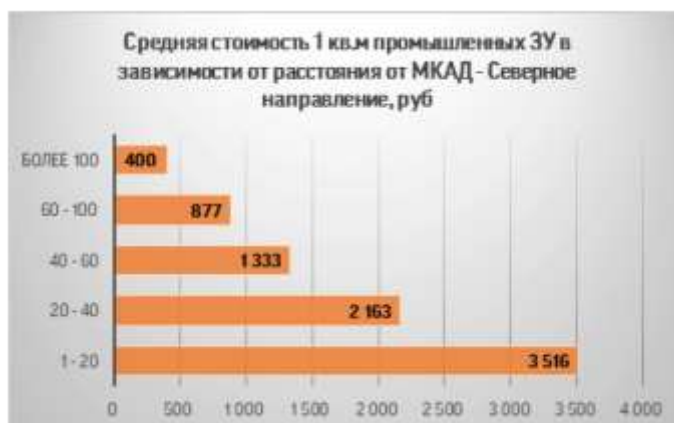
| Расстояние от МКАД, км | Север | Восток     | Юг         | Запад               |
|------------------------|-------|------------|------------|---------------------|
| 1 - 20                 | 3 516 | 4 083      | 2 410      | недостаточно данных |
| 20 - 40                | 2 163 | 1 140      | 2 067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

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

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

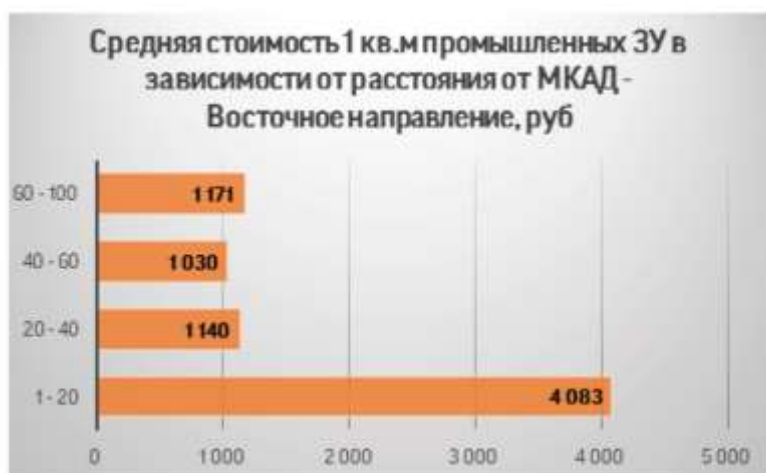
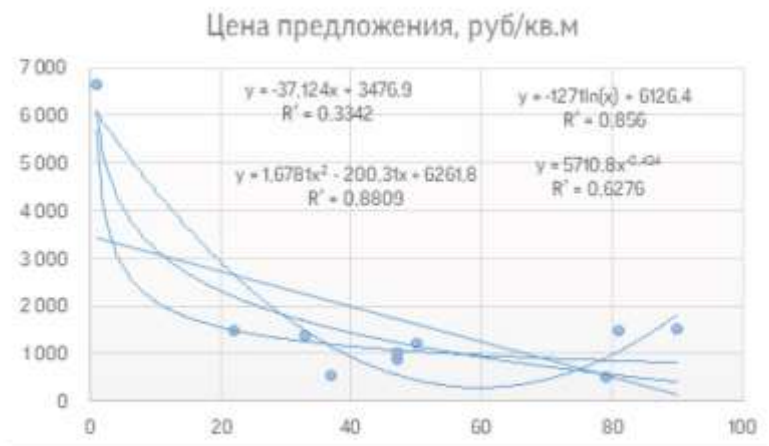






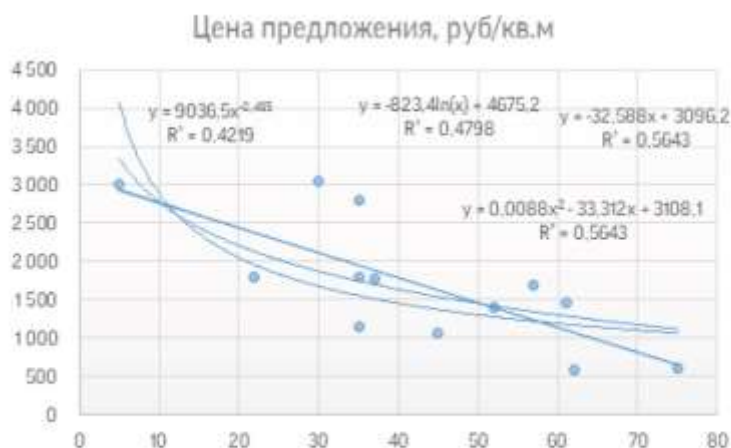
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

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

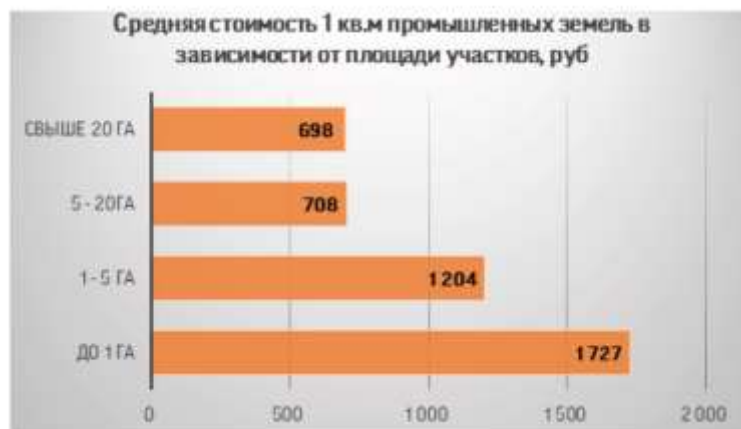


Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

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



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



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

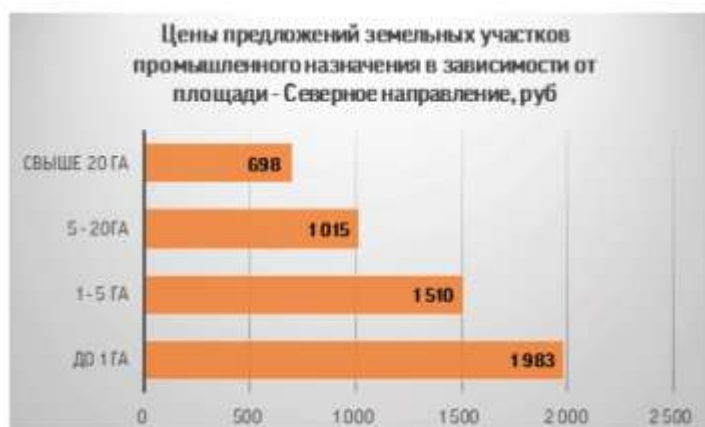
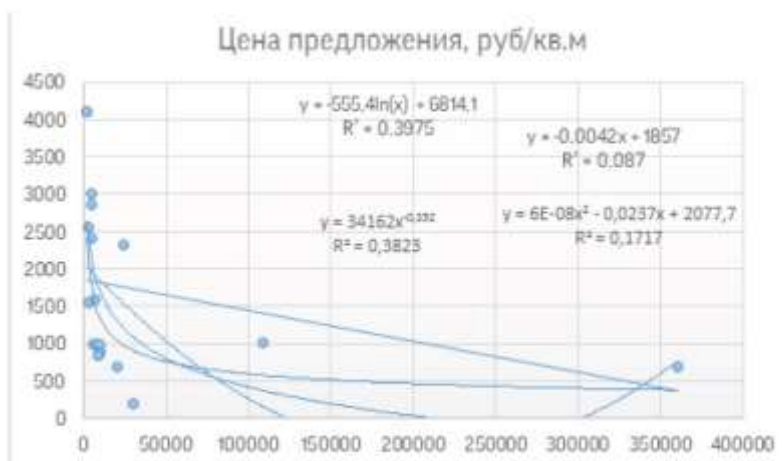
Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от площади земельных участков по направлениям:

| Площадь, кв.м | Север | Восток     | Юг         | Запад               |
|---------------|-------|------------|------------|---------------------|
| до 1 Га       | 1983  | 1398       | 1801       | недостаточно данных |
| 1 - 5 Га      | 1510  | 1026       | 1075       | недостаточно данных |
| 5 - 20 Га     | 1015  | 500        | 610        | недостаточно данных |
| Свыше 20 Га   | 698   | нет данных | нет данных | недостаточно данных |

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

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

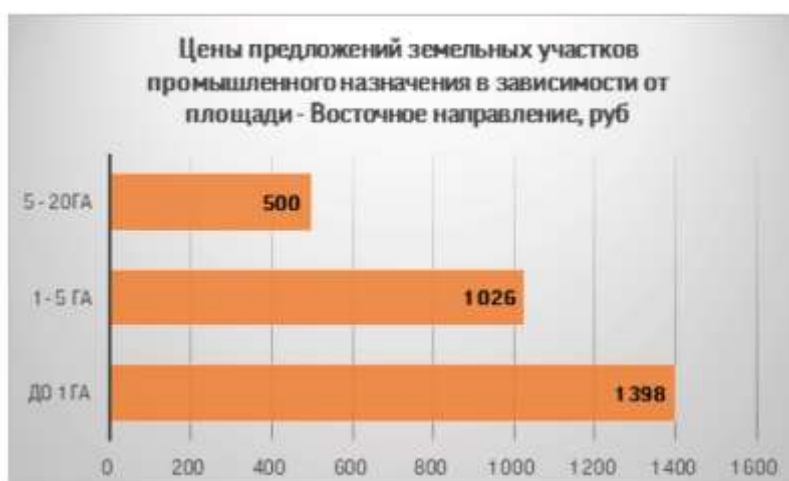
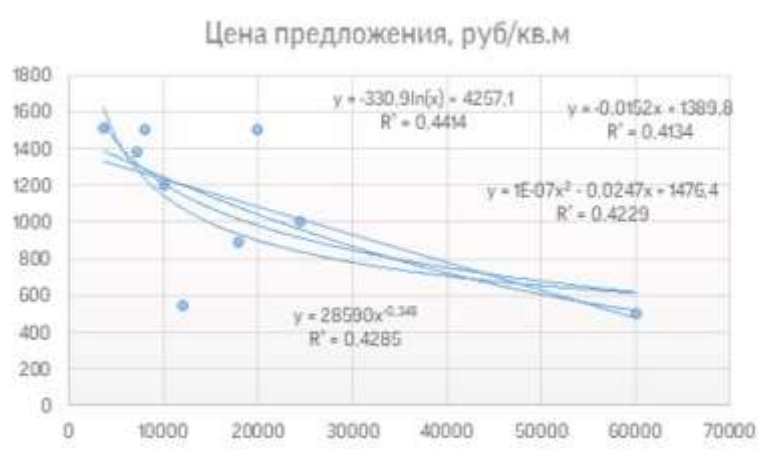
| ОА/ОО       | до 1 Га | 1 - 5 Га | 5 - 20Га | Свыше 20 Га |
|-------------|---------|----------|----------|-------------|
| до 1 Га     | 1,00    | 0,76     | 0,51     | 0,35        |
| 1 - 5 Га    | 1,31    | 1,00     | 0,67     | 0,46        |
| 5 - 20Га    | 1,95    | 1,49     | 1,00     | 0,69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



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

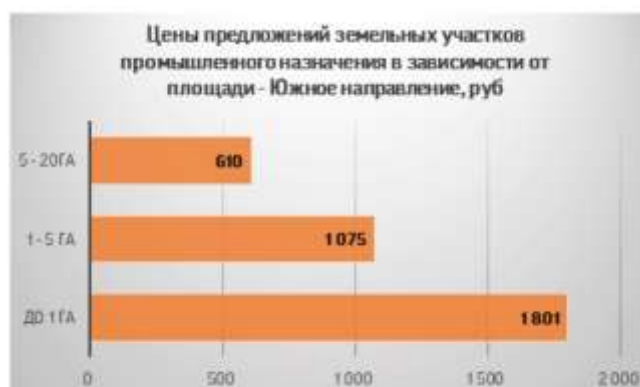
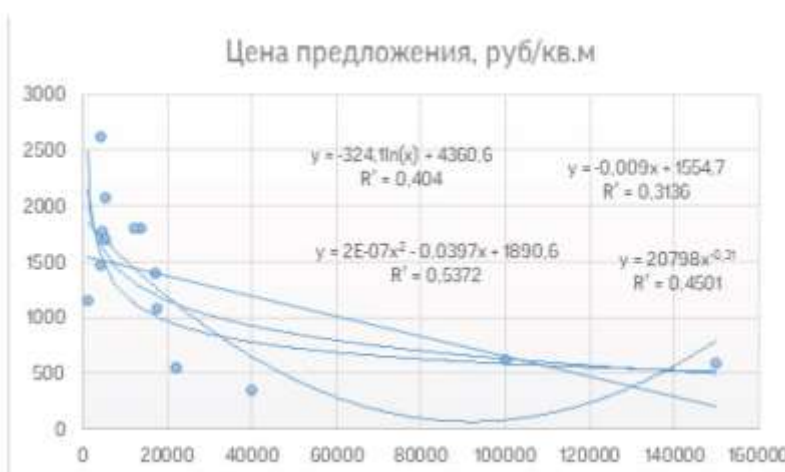


| ОА/ОО       | до 1 Га | 1 - 5 Га | 5 - 20Га | Свыше 20 Га |
|-------------|---------|----------|----------|-------------|
| до 1 Га     | 1,00    | 0,73     | 0,36     | н/д         |
| 1 - 5 Га    | 1,36    | 1,00     | 0,49     | н/д         |
| 5 - 20Га    | 2,80    | 2,05     | 1,00     | н/д 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



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

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



Источник: <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/2018-03-01-zem-uch-MO.pdf>

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

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

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

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

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

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

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

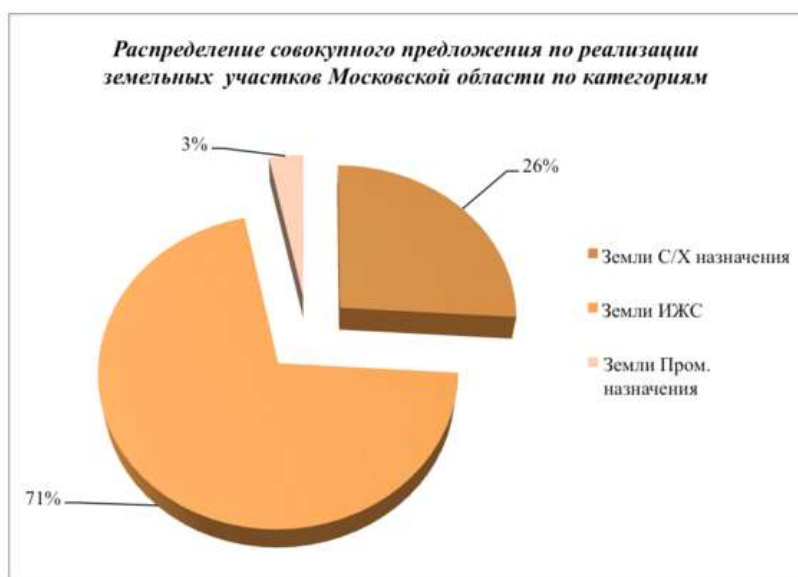


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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

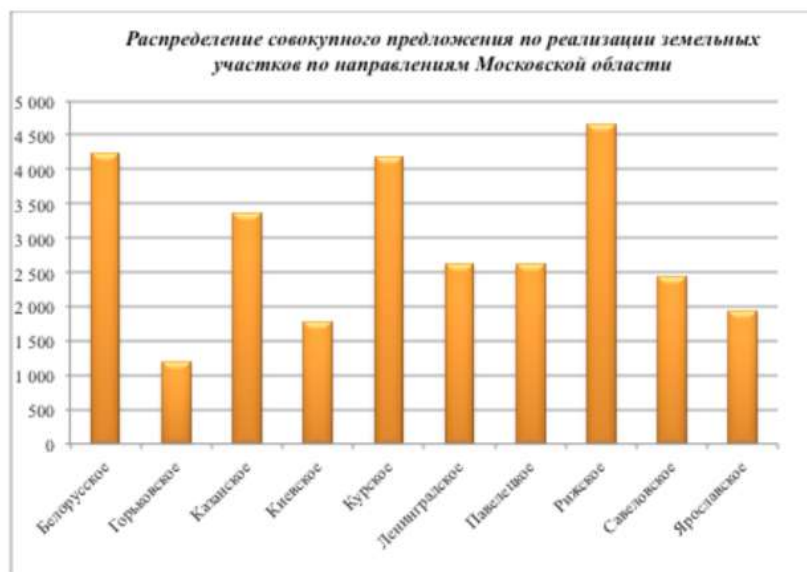


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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

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

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

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

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

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение участка;
2. Площадь участка;
3. Наличие/отсутствие коммуникаций;
4. Рельеф участка;
5. Качество подъездных путей;
6. Форма участка;
7. Вид права (собственность/аренда);
8. Категория земель;
9. Вид разрешенного использования;

10. Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

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



|       |               |          | Диапазон руб./сот. С/Х |                           |                  | Диапазон руб./сот. ИЖС |                           |                  | Диапазон руб./сот. Пром. назначения |                           |                  |
|-------|---------------|----------|------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------|
| № п/п | Направление   | Диапазон | до 15 км от МКАД       | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД       | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД                    | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД |
| 1     | Белорусское   | min      | 118 750                | 21 053                    | 1 500            | 258 333                | 70 000                    | 14 286           | 13 500                              | 7 647                     | 22 267           |
|       |               | max      | 4 095 000              | 900 000                   | 310 000          | 7 199 277              | 3 900 000                 | 2 631 579        | 4 095 000                           | 2 500 000                 | 290 000          |
| 2     | Горьковское   | min      | 100 000                | 3 870                     | 3 000            | 100 000                | 47 417                    | 22 222           | 23 579                              | 52 632                    | 51 653           |
|       |               | max      | 2 100 000              | 400 000                   | 300 000          | 1 000 000              | 811 111                   | 270 000          | 2 906 977                           | 825 688                   | 225 000          |
| 3     | Казанское     | min      | 62 500                 | 2 200                     | 1 757            | 79 167                 | 18 000                    | 5 594            | 131 579                             | 10 891                    | 20 455           |
|       |               | max      | 882 353                | 550 000                   | 150 302          | 1 431 718              | 538 922                   | 192 231          | 2 180 000                           | 500 000                   | 330 000          |
| 4     | Киевское      | min      | 233 333                | 2 606                     | 3 333            | 127 273                | 100 000                   | 15 773           | 350 000                             | 65 306                    | 160 000          |
|       |               | max      | 1 666 667              | 836 364                   | 233 333          | 2 404 762              | 1 065 000                 | 783 333          | 1 794 872                           | 780 000                   | 288 889          |
| 5     | Курское       | min      | 133 333                | 18 438                    | 6 272            | 105 333                | 7 917                     | 7 000            | 13 965                              | 18 784                    | 2 400            |
|       |               | max      | 1 227 273              | 750 000                   | 180 000          | 2 609 100              | 750 000                   | 77 193           | 1 851 852                           | 708 333                   | 184 906          |
| 6     | Ленинградское | min      | 111 940                | 12 414                    | 1 875            | 10 000                 | 25 993                    | 13 000           | 25 463                              | 11 000                    | 4 987            |
|       |               | max      | 1 598 875              | 642 714                   | 307 167          | 4 000 000              | 583 333                   | 313 043          | 1 300 000                           | 1 080 000                 | 357 143          |
| 7     | Павелецкое    | min      | 74 333                 | 4 000                     | 4 471            | 118 750                | 9 500                     | 8 750            | 110 000                             | 21 127                    | 8 140            |
|       |               | max      | 875 000                | 530 000                   | 430 000          | 800 000                | 750 000                   | 150 000          | 1 367 521                           | 1 193 333                 | 100 000          |
| 8     | Рижское       | min      | 162 500                | 21 053                    | 2 692            | 277 778                | 5 098                     | 7 000            | 165 217                             | 30 303                    | 17 678           |
|       |               | max      | 3 217 500              | 2 250 000                 | 530 000          | 17 896 920             | 3 877 666                 | 594 184          | 2 457 000                           | 1 307 420                 | 142 857          |
| 9     | Савеловское   | min      | 121 429                | 1 538                     | 1 100            | 164 286                | 28 333                    | 20 000           | 380 000                             | 61 798                    | 25 926           |
|       |               | max      | 973 631                | 1 628 571                 | 190 000          | 3 333 333              | 1 404 000                 | 222 222          | 1 449 275                           | 694 981                   | 200 000          |
| 10    | Ярославское   | min      | 37 500                 | 6 667                     | 1 935            | 40 000                 | 13 000                    | 2 450            | 92 357                              | 62 500                    | 30 000           |
|       |               | max      | 3 030 303              | 1 500 000                 | 1 000 000        | 2 454 545              | 835 714                   | 416 667          | 2 063 600                           | 906 250                   | 90 000           |

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

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

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

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

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

Автор: Аналитическая группа экспертов «Махуline»

## Обзор рынка производственно-складских помещений

### 3 РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ

#### 3.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 7

*Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД*

| Экономическая зона МР            | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС) |         |                  |                      |         |                  |        |         |                  |                                       |         |                  |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|----------------------|---------|------------------|--------|---------|------------------|---------------------------------------|---------|------------------|
|                                  |                                                               |                          | Офисного назначения                                                                                |         |                  | Торгового назначения |         |                  | ПСН    |         |                  | Производственно-складского назначения |         |                  |
|                                  |                                                               |                          | Мин.                                                                                               | Макс.   | Сред. по выборке | Мин.                 | Макс.   | Сред. по выборке | Мин.   | Макс.   | Сред. по выборке | Мин.                                  | Макс.   | Сред. по выборке |
| до ≈10 км от МКАД                | Север                                                         | до ≈10 км                | 40 000                                                                                             | 150 000 | 82 300           | 45 000               | 251 000 | 136 000          | 45 000 | 212 000 | 119 700          | 20 000                                | 97 500  | 43 100           |
|                                  | Северо-восток                                                 | до ≈10 км                | 38 000                                                                                             | 126 400 | 79 200           | 42 900               | 231 300 | 115 300          | 35 000 | 183 300 | 100 000          | 21 300                                | 87 700  | 52 800           |
|                                  | Восток                                                        | до ≈12 км                | 30 000                                                                                             | 114 600 | 74 900           | 44 500               | 268 900 | 133 100          | 30 000 | 231 300 | 98 000           | 18 000                                | 94 200  | 47 500           |
|                                  | Юго-восток                                                    | до ≈10 км                | 44 700                                                                                             | 130 000 | 79 100           | 44 000               | 320 000 | 145 000          | 36 800 | 226 800 | 125 700          | 15 300                                | 76 100  | 41 200           |
|                                  | Юг                                                            | до ≈10 км                | 30 100                                                                                             | 150 300 | 97 800           | 40 000               | 323 600 | 152 400          | 48 700 | 230 000 | 128 000          | 19 400                                | 88 900  | 41 100           |
|                                  | Юго-запад                                                     | до ≈15 км                | 41 600                                                                                             | 170 000 | 118 100          | 50 000               | 320 000 | 174 100          | 41 600 | 283 000 | 148 500          | 19 700                                | 100 000 | 54 700           |
|                                  | Запад                                                         | до ≈10 км                | 49 500                                                                                             | 145 200 | 92 000           | 46 900               | 339 000 | 159 900          | 49 500 | 270 000 | 145 600          | 30 000                                | 95 000  | 50 100           |
|                                  | Северо-запад                                                  | до ≈15 км                | 33 800                                                                                             | 154 800 | 107 300          | 33 800               | 290 800 | 143 800          | 35 000 | 217 000 | 121 900          | 21 200                                | 80 200  | 43 700           |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Север                                                         | от ≈10 до ≈28 км.        | 23 000                                                                                             | 86 000  | 62 100           | 36 900               | 158 000 | 88 600           | 40 000 | 102 300 | 72 600           | 14 000                                | 71 700  | 36 700           |
|                                  | Северо-восток                                                 | от ≈10 до ≈30 км.        | 20 700                                                                                             | 75 000  | 53 000           | 25 000               | 171 200 | 87 900           | 25 000 | 130 600 | 76 600           | 11 900                                | 65 100  | 27 900           |
|                                  | Восток                                                        | от ≈12 до ≈38 км.        | 15 600                                                                                             | 100 000 | 47 500           | 19 300               | 177 200 | 69 500           | 23 000 | 132 300 | 63 400           | 6 200                                 | 59 800  | 29 000           |
|                                  | Юго-восток                                                    | от ≈10 до ≈40 км.        | 17 000                                                                                             | 88 700  | 50 400           | 25 300               | 178 000 | 77 700           | 26 800 | 143 800 | 72 900           | 8 700                                 | 75 800  | 36 300           |
|                                  | Юг                                                            | от ≈10 до ≈28 км.        | 25 200                                                                                             | 103 900 | 65 000           | 31 300               | 193 500 | 100 900          | 31 500 | 159 300 | 92 500           | 14 000                                | 75 000  | 37 700           |
|                                  | Юго-запад                                                     | от ≈15 до ≈28 км.        | 32 300                                                                                             | 93 300  | 60 300           | 31 400               | 210 000 | 106 000          | 32 300 | 173 000 | 86 800           | 12 500                                | 70 100  | 41 700           |
|                                  | Запад                                                         | от ≈10 до ≈32 км.        | 27 300                                                                                             | 85 400  | 50 100           | 26 400               | 191 900 | 83 100           | 25 500 | 145 000 | 60 600           | 9 900                                 | 61 000  | 38 600           |
|                                  | Северо-запад                                                  | от ≈15 до ≈28 км.        | 33 600                                                                                             | 130 800 | 76 900           | 33 600               | 221 800 | 114 800          | 41 400 | 184 200 | 105 300          | 19 900                                | 75 200  | 41 700           |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108)    | Север                                                         | от ≈28 до ≈55 км.        | 21 500                                                                                             | 74 400  | 46 600           | 21 000               | 140 800 | 58 100           | 23 000 | 120 000 | 55 700           | 6 800                                 | 60 000  | 27 400           |
|                                  | Северо-восток                                                 | от ≈30 до ≈63 км.        | 12 000                                                                                             | 78 200  | 41 700           | 15 000               | 140 000 | 59 200           | 21 200 | 109 400 | 55 800           | 6 000                                 | 68 800  | 22 500           |
|                                  | Восток                                                        | от ≈38 до ≈68 км.        | 14 000                                                                                             | 70 300  | 32 100           | 15 400               | 115 500 | 55 500           | 19 000 | 82 500  | 49 500           | 3 100                                 | 38 200  | 13 900           |
|                                  | Юго-восток                                                    | от ≈40 до ≈65 км.        | 16 400                                                                                             | 70 000  | 36 300           | 16 400               | 141 400 | 52 300           | 19 000 | 113 000 | 48 200           | 4 300                                 | 42 900  | 15 300           |
|                                  | Юг                                                            | от ≈28 до ≈62 км.        | 16 100                                                                                             | 92 500  | 44 800           | 17 900               | 151 700 | 66 800           | 22 000 | 118 000 | 63 500           | 6 300                                 | 58 600  | 19 200           |
|                                  | Юго-запад                                                     | от ≈28 до ≈67 км.        | 19 000                                                                                             | 75 000  | 42 500           | 19 000               | 149 100 | 70 600           | 24 000 | 120 000 | 56 400           | 8 000                                 | 63 500  | 24 800           |
|                                  | Запад                                                         | от ≈32 до ≈66 км.        | 16 000                                                                                             | 70 300  | 36 500           | 20 100               | 145 000 | 70 200           | 16 000 | 97 600  | 53 500           | 5 200                                 | 50 000  | 24 100           |
|                                  | Северо-запад                                                  | от ≈28 до ≈68 км.        | 12 300                                                                                             | 100 000 | 45 800           | 21 500               | 184 700 | 70 700           | 20 000 | 125 000 | 67 400           | 3 000                                 | 50 000  | 19 700           |

| Экономическая зона МР    | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС) |        |                  |                      |         |                  |        |         |                  |                                       |        |                  |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|----------------------|---------|------------------|--------|---------|------------------|---------------------------------------|--------|------------------|
|                          |                                                               |                          | Офисного назначения                                                                                |        |                  | Торгового назначения |         |                  | ПСН    |         |                  | Производственно-складского назначения |        |                  |
|                          |                                                               |                          | Мин.                                                                                               | Макс.  | Сред. по выборке | Мин.                 | Макс.   | Сред. по выборке | Мин.   | Макс.   | Сред. по выборке | Мин.                                  | Макс.  | Сред. по выборке |
| за пределами МБК (А-108) | Север                                                         | от ≈55 до ≈125 км.       | 13 000                                                                                             | 71 000 | 39 600           | 20 300               | 142 000 | 55 500           | 22 000 | 113 300 | 49 300           | 3 900                                 | 41 000 | 19 700           |
|                          | Северо-восток                                                 | -                        | -                                                                                                  | -      | -                | -                    | -       | -                | -      | -       | -                | -                                     | -      | -                |
|                          | Восток                                                        | от ≈68 до ≈143 км.       | 11 000                                                                                             | 70 100 | 29 800           | 14 600               | 87 500  | 48 900           | 16 300 | 70 100  | 44 900           | 3 000                                 | 25 000 | 11 100           |
|                          | Юго-восток                                                    | от ≈65 до ≈145 км.       | 15 000                                                                                             | 90 700 | 42 900           | 17 600               | 127 500 | 60 300           | 16 000 | 111 900 | 50 400           | 1 600                                 | 55 000 | 16 300           |
|                          | Юг                                                            | от ≈62 до ≈155 км.       | 12 600                                                                                             | 69 700 | 35 000           | 12 600               | 136 600 | 57 300           | 15 000 | 136 600 | 54 200           | 2 600                                 | 56 500 | 14 800           |
|                          | Юго-запад                                                     | от ≈67 до ≈137 км.       | 15 100                                                                                             | 42 200 | 25 200           | 15 100               | 115 000 | 51 100           | 18 000 | 90 000  | 38 800           | 4 000                                 | 35 000 | 16 500           |
|                          | Запад                                                         | от ≈66 до ≈140 км.       | 12 000                                                                                             | 82 100 | 28 200           | 15 500               | 125 000 | 41 000           | 17 000 | 90 000  | 34 600           | 1 500                                 | 45 000 | 14 700           |
|                          | Северо-запад                                                  | -                        | -                                                                                                  | -      | -                | -                    | -       | -                | -      | -       | -                | -                                     | -      | -                |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



**ПФК**Профессиональное финансовое  
консультирование

### 3.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

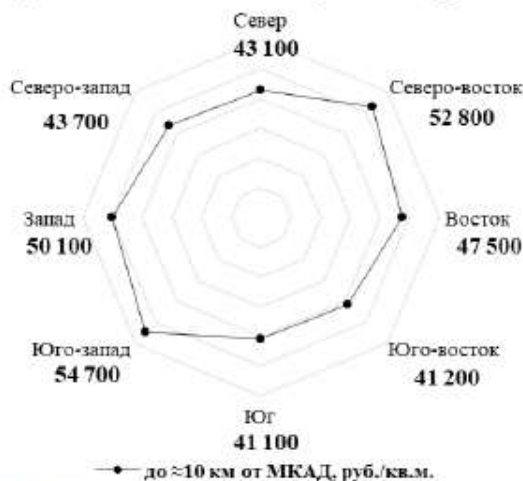
Таблица 26

*Сводные данные по экономической зоне: «до ~10 км от МКАД» (с НДС)*

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ            |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Север               | 20 000                         | 97 500                          | 43 100                         | г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;                         |
| Северо-восток       | 21 300                         | 87 700                          | 52 800                         | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный                                                       |
| Восток              | 18 000                         | 94 200                          | 47 500                         | г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов        |
| Юго-восток          | 15 300                         | 76 100                          | 41 200                         | г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; |
| Юг                  | 19 400                         | 88 900                          | 41 100                         | г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное               |
| Юго-запад           | 19 700                         | 100 000                         | 54 700                         | г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово              |
| Запад               | 30 000                         | 95 000                          | 50 100                         | г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;                                |
| Северо-запад        | 21 200                         | 80 200                          | 43 700                         | г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки                                 |
| Среднее значение    | 20 600                         | 90 000                          | 46 800                         | -                                                                                      |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 16

*Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ~10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)*

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ~10 км от МКАД» представлено в **южном** направлении 41 100 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 54 700 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 46 800 руб./кв.м.



Таблица 27

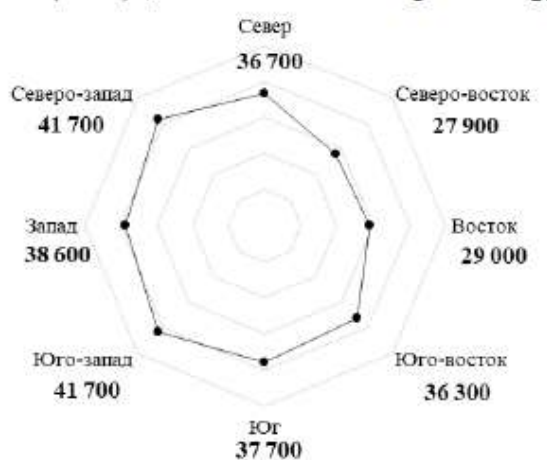
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ                           |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Север               | 14 000                         | 71 700                          | 36 700                         | г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешкое; д. Агафониха; д. Глазово |
| Северо-восток       | 11 900                         | 65 100                          | 27 900                         | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино                                                         |
| Восток              | 6 200                          | 59 800                          | 29 000                         | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино           |
| Юго-восток          | 8 700                          | 75 800                          | 36 300                         | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино                                                     |
| Юг                  | 14 000                         | 75 000                          | 37 700                         | г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск                                                                  |
| Юго-запад           | 12 500                         | 70 100                          | 41 700                         | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино                                                           |
| Запад               | 9 900                          | 61 000                          | 38 600                         | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск                                           |
| Северо-запад        | 19 900                         | 75 200                          | 41 700                         | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград                                                                |
| Среднее значение    | 12 100                         | 69 200                          | 36 200                         | -                                                                                                     |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 17

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



— от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107), руб./кв.м.

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **северо-восточном** направлении **27 900 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **41 700 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **36 200 руб./кв.м.**





Таблица 28

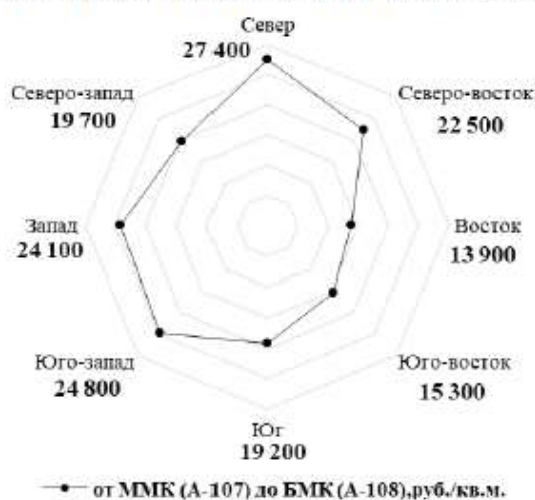
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ     |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Север               | 6 800                          | 60 000                          | 27 400                         | г.Дмитров; г.Яхрома                                                             |
| Северо-восток       | 6 000                          | 68 800                          | 22 500                         | г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск                        |
| Восток              | 3 100                          | 38 200                          | 13 900                         | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево |
| Юго-восток          | 4 300                          | 42 900                          | 15 300                         | г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск                                    |
| Юг                  | 6 300                          | 58 600                          | 19 200                         | г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино                                                 |
| Юго-запад           | 8 000                          | 63 500                          | 24 800                         | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково                                           |
| Запад               | 5 200                          | 50 000                          | 24 100                         | г.Истра; г.Руза                                                                 |
| Северо-запад        | 3 000                          | 50 000                          | 19 700                         | г.Солнечногорск; г.Клин                                                         |
| Среднее значение    | 5 300                          | 54 000                          | 20 900                         | -                                                                               |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 18

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 13 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 27 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 900 руб./кв.м.



Таблица 29

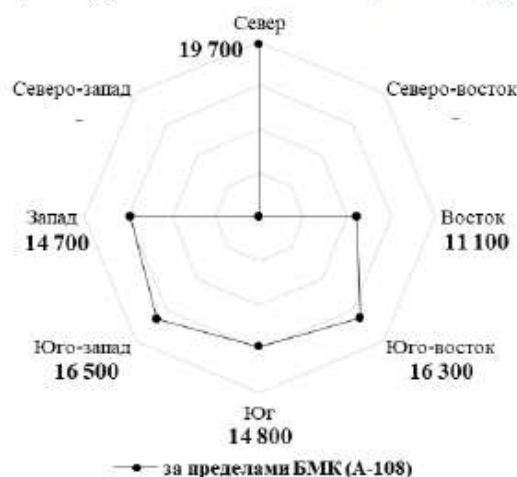
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Север               | 3 900                          | 41 000                          | 19 700                         | г.Дубна; г.Талдом                                                           |
| Северо-восток       | -                              | -                               | -                              | -                                                                           |
| Восток              | 3 000                          | 25 000                          | 11 100                         | г.Шатура; г.Рошаль                                                          |
| Юго-восток          | 1 600                          | 55 000                          | 16 300                         | г.Коломна; г.Луковиты                                                       |
| Юг                  | 2 600                          | 56 500                          | 14 800                         | г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск                 |
| Юго-запад           | 4 000                          | 35 000                          | 16 500                         | г.Можайск; г.Верея                                                          |
| Запад               | 1 500                          | 45 000                          | 14 700                         | г.Волоколамск; пгт.Шаховская                                                |
| Северо-запад        | -                              | -                               | -                              | -                                                                           |
| Среднее значение    | 2 800                          | 42 900                          | 15 500                         | -                                                                           |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 19

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 11 100 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в северном направлении 19 700 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 15 500 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.



Таблица 30

Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

| Направление            | Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС) |                                  |                               |                          |
|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
|                        | до ≈10 км от МКАД                            | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Север                  | 43 100                                       | 36 700                           | 27 400                        | 19 700                   |
| Северо-восток          | 52 800                                       | 27 900                           | 22 500                        | -                        |
| Восток                 | 47 500                                       | 29 000                           | 13 900                        | 11 100                   |
| Юго-восток             | 41 200                                       | 36 300                           | 15 300                        | 16 300                   |
| Юг                     | 41 100                                       | 37 700                           | 19 200                        | 14 800                   |
| Юго-запад              | 54 700                                       | 41 700                           | 24 800                        | 16 500                   |
| Запад                  | 50 100                                       | 38 600                           | 24 100                        | 14 700                   |
| Северо-запад           | 43 700                                       | 41 700                           | 19 700                        | -                        |
| Среднее значение по ЭЗ | 46 800                                       | 36 200                           | 20 900                        | 15 500                   |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 20

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 31

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

| Наименование показателя              | Значение          |                                  |                               |                          |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
|                                      | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м    | 46 800            | 36 200                           | 20 900                        | 15 500                   |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | -                 | -22,65%                          | -42,27%                       | -25,84%                  |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ       | -                 | -22,65%                          | -55,34%                       | -66,88%                  |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 66,88% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».





## 4 РЫНОК АРЕНДЫ

### 4.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА АРЕНДЫ

Таблица 34

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

| Экономическая зона МР            | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС) |        |                  |                      |        |                  |       |        |                  |                                       |        |                  |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|----------------------|--------|------------------|-------|--------|------------------|---------------------------------------|--------|------------------|
|                                  |                                                               |                          | Офисного назначения                                                                                           |        |                  | Торгового назначения |        |                  | ПСН   |        |                  | Производственно-складского назначения |        |                  |
|                                  |                                                               |                          | Мин.                                                                                                          | Макс.  | Сред. по выборке | Мин.                 | Макс.  | Сред. по выборке | Мин.  | Макс.  | Сред. по выборке | Мин.                                  | Макс.  | Сред. по выборке |
| до ≈10 км от МКАД                | Север                                                         | до ≈10 км                | 4 500                                                                                                         | 18 000 | 11 700           | 6 800                | 54 000 | 20 000           | 7 700 | 36 000 | 14 900           | 3 000                                 | 9 000  | 6 400            |
|                                  | Северо-восток                                                 | до ≈10 км                | 4 500                                                                                                         | 17 300 | 10 400           | 4 800                | 60 000 | 15 600           | 5 500 | 36 000 | 13 800           | 2 400                                 | 9 000  | 5 800            |
|                                  | Восток                                                        | до ≈12 км                | 4 000                                                                                                         | 18 000 | 10 800           | 4 900                | 65 000 | 16 800           | 4 800 | 36 000 | 14 000           | 2 200                                 | 9 200  | 5 500            |
|                                  | Юго-восток                                                    | до ≈10 км                | 4 000                                                                                                         | 20 000 | 11 900           | 6 000                | 60 000 | 20 100           | 6 000 | 33 700 | 16 200           | 2 400                                 | 10 200 | 5 500            |
|                                  | Юг                                                            | до ≈10 км                | 4 200                                                                                                         | 20 000 | 11 800           | 5 100                | 63 700 | 18 400           | 4 200 | 30 100 | 14 900           | 2 400                                 | 10 400 | 5 800            |
|                                  | Юго-запад                                                     | до ≈15 км                | 6 000                                                                                                         | 30 000 | 15 500           | 6 000                | 64 800 | 23 700           | 7 200 | 39 000 | 18 500           | 3 000                                 | 12 000 | 6 800            |
|                                  | Запад                                                         | до ≈10 км                | 6 000                                                                                                         | 24 000 | 13 400           | 6 000                | 67 500 | 21 700           | 6 000 | 36 700 | 16 900           | 3 000                                 | 10 000 | 6 100            |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Северо-запад                                                  | до ≈15 км                | 4 800                                                                                                         | 25 000 | 13 500           | 5 000                | 56 000 | 19 300           | 5 300 | 30 900 | 16 100           | 2 300                                 | 10 800 | 5 800            |
|                                  | Север                                                         | от ≈10 до ≈28 км.        | 4 200                                                                                                         | 12 600 | 9 100            | 4 800                | 49 100 | 16 200           | 4 000 | 26 300 | 12 400           | 1 800                                 | 9 000  | 5 200            |
|                                  | Северо-восток                                                 | от ≈10 до ≈30 км.        | 3 600                                                                                                         | 15 000 | 9 200            | 4 600                | 38 400 | 15 200           | 3 600 | 30 000 | 11 300           | 1 800                                 | 8 300  | 4 700            |
|                                  | Восток                                                        | от ≈12 до ≈38 км.        | 3 400                                                                                                         | 14 400 | 8 400            | 3 600                | 33 800 | 12 400           | 3 600 | 24 000 | 11 100           | 1 300                                 | 8 000  | 3 900            |
|                                  | Юго-восток                                                    | от ≈10 до ≈40 км.        | 3 600                                                                                                         | 15 000 | 8 500            | 3 700                | 36 000 | 11 900           | 3 600 | 24 000 | 11 000           | 1 500                                 | 7 800  | 3 400            |
|                                  | Юг                                                            | от ≈10 до ≈28 км.        | 4 400                                                                                                         | 14 400 | 9 500            | 4 800                | 42 000 | 15 900           | 5 000 | 30 000 | 13 500           | 1 600                                 | 8 000  | 5 300            |
|                                  | Юго-запад                                                     | от ≈15 до ≈28 км.        | 3 600                                                                                                         | 15 100 | 9 900            | 4 800                | 38 000 | 15 400           | 4 800 | 26 400 | 13 600           | 1 800                                 | 8 500  | 5 500            |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108)    | Запад                                                         | от ≈10 до ≈32 км.        | 4 400                                                                                                         | 14 900 | 9 100            | 4 800                | 36 400 | 13 700           | 4 800 | 20 400 | 10 700           | 1 800                                 | 8 400  | 5 100            |
|                                  | Северо-запад                                                  | от ≈15 до ≈28 км.        | 5 200                                                                                                         | 20 000 | 11 500           | 5 400                | 48 600 | 16 000           | 6 000 | 30 400 | 14 700           | 2 400                                 | 9 000  | 5 500            |
|                                  | Север                                                         | от ≈28 до ≈55 км.        | 3 900                                                                                                         | 14 400 | 8 600            | 4 000                | 30 000 | 11 500           | 3 600 | 18 000 | 9 800            | 1 200                                 | 5 400  | 3 000            |
|                                  | Северо-восток                                                 | от ≈30 до ≈63 км.        | 3 600                                                                                                         | 14 400 | 8 000            | 3 600                | 43 500 | 11 900           | 4 300 | 20 000 | 9 200            | 1 200                                 | 5 800  | 3 500            |
|                                  | Восток                                                        | от ≈38 до ≈68 км.        | 2 400                                                                                                         | 12 000 | 6 600            | 3 500                | 30 000 | 10 600           | 3 500 | 15 000 | 7 900            | 800                                   | 5 400  | 2 300            |
|                                  | Юго-восток                                                    | от ≈40 до ≈65 км.        | 2 300                                                                                                         | 12 000 | 5 900            | 3 300                | 28 600 | 10 700           | 3 500 | 18 700 | 9 400            | 800                                   | 5 000  | 2 200            |
|                                  | Юг                                                            | от ≈28 до ≈62 км.        | 2 600                                                                                                         | 14 800 | 8 300            | 3 000                | 30 000 | 11 100           | 4 200 | 22 300 | 10 200           | 1 000                                 | 7 500  | 3 000            |
|                                  | Юго-запад                                                     | от ≈28 до ≈67 км.        | 3 000                                                                                                         | 15 600 | 8 500            | 3 400                | 39 800 | 11 100           | 3 000 | 24 000 | 10 400           | 1 100                                 | 6 500  | 3 500            |
|                                  | Запад                                                         | от ≈32 до ≈66 км.        | 4 000                                                                                                         | 14 400 | 9 000            | 3 600                | 35 000 | 13 500           | 4 800 | 21 200 | 10 400           | 700                                   | 7 600  | 3 900            |
|                                  | Северо-запад                                                  | от ≈28 до ≈68 км.        | 3 000                                                                                                         | 14 400 | 7 600            | 3 600                | 34 300 | 11 900           | 3 600 | 22 900 | 10 000           | 700                                   | 6 800  | 3 600            |



| Экономическая зона МР    | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС) |        |                  |                      |        |                  |       |        |                  |                                       |       |                  |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|----------------------|--------|------------------|-------|--------|------------------|---------------------------------------|-------|------------------|
|                          |                                                               |                          | Офисного назначения                                                                                           |        |                  | Торгового назначения |        |                  | ПСН   |        |                  | Производственно-складского назначения |       |                  |
|                          |                                                               |                          | Мин.                                                                                                          | Макс.  | Сред. по выборке | Мин.                 | Макс.  | Сред. по выборке | Мин.  | Макс.  | Сред. по выборке | Мин.                                  | Макс. | Сред. по выборке |
| за пределами МБК (А-108) | Север                                                         | от ≈55 до ≈125 км.       | 3 000                                                                                                         | 12 000 | 6 300            | 3 000                | 22 800 | 8 200            | 3 500 | 18 000 | 7 400            | 700                                   | 5 600 | 2 400            |
|                          | Северо-восток                                                 | -                        | -                                                                                                             | -      | -                | -                    | -      | -                | -     | -      | -                | -                                     | -     | -                |
|                          | Восток                                                        | от ≈68 до ≈143 км.       | 3 000                                                                                                         | 12 000 | 6 300            | 3 400                | 20 000 | 10 200           | 3 500 | 17 000 | 7 300            | 700                                   | 3 600 | 1 600            |
|                          | Юго-восток                                                    | от ≈65 до ≈145 км.       | 2 700                                                                                                         | 12 000 | 6 700            | 3 400                | 30 000 | 10 300           | 3 600 | 20 000 | 9 400            | 600                                   | 5 800 | 2 700            |
|                          | Юг                                                            | от ≈62 до ≈155 км.       | 3 100                                                                                                         | 13 700 | 8 000            | 3 200                | 26 700 | 11 000           | 4 200 | 18 800 | 9 800            | 600                                   | 6 000 | 2 500            |
|                          | Юго-запад                                                     | от ≈67 до ≈137 км.       | 3 600                                                                                                         | 12 000 | 7 100            | 3 500                | 27 000 | 10 500           | 3 600 | 16 000 | 9 000            | 1 200                                 | 5 100 | 2 400            |
|                          | Запад                                                         | от ≈66 до ≈140 км.       | 3 000                                                                                                         | 9 600  | 6 500            | 3 600                | 24 000 | 8 900            | 3 600 | 15 500 | 7 000            | 700                                   | 5 200 | 2 500            |
|                          | Северо-запад                                                  | -                        | -                                                                                                             | -      | -                | -                    | -      | -                | -     | -      | -                | -                                     | -     | -                |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



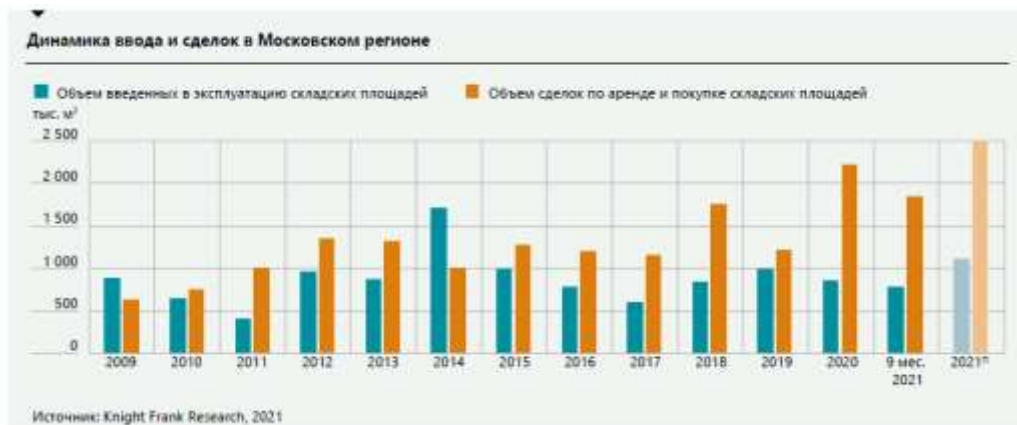
- За 9 месяцев 2021 г. в Московском регионе было введено 764 тыс. м<sup>2</sup>, что на 28% выше аналогичного показателя 2020 г.
- По итогам III квартала 2021 г. Доля вакантных площадей составила 0,6%.
- Общий объем спроса в столичном регионе достиг 1,86 млн м<sup>2</sup> – на 75% больше аналогичного показателя 2020 года.
- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе составила 4 900 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

| Индикаторы рынка                                                                                                                              |                  |                  |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------|
|                                                                                                                                               | III квартал 2020 | III квартал 2021 | Изменение |
| Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>                                                                                    | 15 804           | 16 805           | –         |
| Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>                                                                                                   | 599              | 764              | ▲         |
| Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м <sup>2</sup>                                                                                         | 1 070            | 1 863            | ▲         |
| в том числе                                                                                                                                   |                  |                  |           |
| сделки по аренде и покупке в готовых объектах                                                                                                 | 358              | 863              | ▲         |
| сделки по строительству новых объектов                                                                                                        | 712              | 1 000            | ▲         |
| Доля свободных площадей, %                                                                                                                    | 2,5              | 0,6              | ▼         |
| Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты BTS, руб./м <sup>2</sup> /год*                                             | 4 050            | 4 800–5 300      | ▲         |
| Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м <sup>2</sup> /год*                                                            | 4 000            | 4 900            | ▲         |
| Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС**                                                                            | 1 000–1 400      | 1 000–1 400      | ►         |
| Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС                                               | 35 000–42 000    | 45 000–55 000    | ▲         |
| * Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. |                  |                  |           |
| ** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.                                               |                  |                  |           |
| Источник: Knight Frank Research, 2021                                                                                                         |                  |                  |           |

По итогам 9 месяцев 2021 г. В Московском регионе было введено 764 тыс. м<sup>2</sup> качественной складской недвижимости, что на 28% выше аналогичного показателя 2020 г. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 16 805 тыс. м<sup>2</sup>.

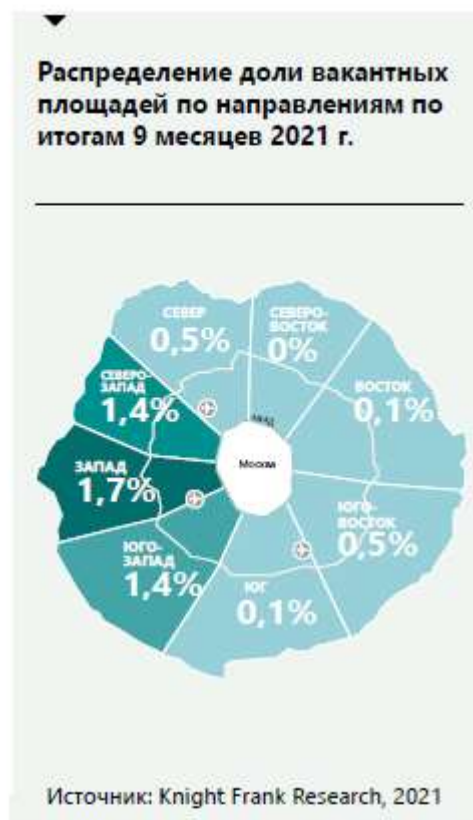
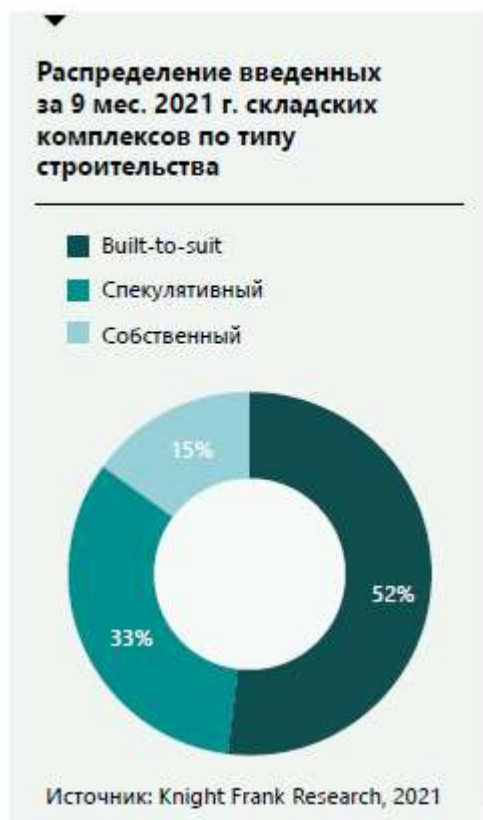
В I-III кварталах 2021 г. Наибольшая доля в структуре ввода пришлась на объекты, реализованные по схеме built to suit, – 52%, что в абсолютных значениях составляет 396 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшим объектом стал логистический центр для онлайн-ритейлера Ozon, включающий

в себя сортировочный центр фулфилмент-фабрику в складском комплексе «Ориентир Запад» площадью 154 тыс. м<sup>2</sup>. 33% от общего объема ввода, или около 252 тыс. м<sup>2</sup>, пришлось на объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда. Здесь стоит отметить ввод нового здания в складском комплексе «Атлант- Парк» площадью 50 тыс. м<sup>2</sup>, а также ввод нового здания в индустриальном парке «Южные Врата» общей площадью 43 тыс. м<sup>2</sup>



По итогам 9 месяцев 2021 года крупнейшим объектом, построенным под собственные нужды, стала четвертая очередь распределительного центра онлайн-ритейлера Wildberries общей

площадью 54 тыс. м<sup>2</sup>. Доля объектов под собственные нужды в общем объеме ввода составила 15%. По итогам III квартала 2021 года доля вакантных площадей достигла 0,6%, став минимальной с первого полугодия 2008 года, когда доля свободного предложения составляла 0,4%. В абсолютном выражении к концу III квартала на рынке оставались свободными 101 тыс. м<sup>2</sup> качественной складской недвижимости. Уменьшению доли вакантных площадей способствует стабильно высокий спрос, что впоследствии отражается на практически полной законтрактованности объектов еще на этапе строительства, а также нехватка спекулятивных объектов как существующих, так и строящихся.



По сравнению с итоговым показателем 2020 г. вакантность в Московском регионе снизилась на 1,7 п. п. В абсолютных цифрах снижение доли вакантных площадей за 9 месяцев 2021 года составило 262 тыс. м<sup>2</sup>.

Наибольший объем свободного предложения отмечается на северо-западном направлении – более 28 тыс. м<sup>2</sup>, или 27% от общего объема предложения на данном направлении.

Наименьший объем свободных складских площадей в абсолютных значениях отмечается на северо-востоке Московского региона: на данном направлении практически отсутствуют свободные площади.

Наибольшее изменение доли свободных площадей произошло на западном направлении, где доля вакантных площадей снизилась на 6,5 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г. Снижение доли вакантных площадей связано в том числе с уходом с рынка складских блоков в индустриальном парке «Холмогоры» и в логопарке «Пушкино».

Незначительным ростом доли свободного предложения отметились только юго-западное направление – 0,3 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г.

**Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию за 9 месяцев 2021 г. на рынке складской недвижимости Московского региона**

| Название объекта                    | Девелопер/Собственник | Общая площадь, м² |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Распределительный центр Ozon        | Ориентир              | 154 029           |
| Склад «ВсеИнструменты.ру»           | PNK Group             | 92 374            |
| Распределительный центр Wildberries | WB Development        | 53 500            |
| ПСК «Атлант-Парк», корпус 33        | ПСК «Атлант-Парк»     | 50 468            |
| «Южные Врата»                       | Radius Group          | 43 562            |

Источник: Knight Frank Research, 2021

**Распределение сделок по аренде/покупке по направлению за 9 мес. 2021**



Источник: Knight Frank Research, 2021

### Спрос

По итогам 9 мес. 2021 г. в Московском регионе общий объем спроса составил чуть более 1,86 млн м2, что почти на 75% больше аналогичного показателя 2020 года, когда объем сделок составил 1,07 млн м2.

Наибольший объем сделок был заключен на южном и северо-восточном направлениях Московского региона.

На южное направление пришлось 35% от совокупного поглощения, что в абсолютных значениях составляет 650 тыс. м2. Крупнейшими сделками на юге стали покупка компанией Ixcellerate производственно-складского комплекса «Эфес» площадью 70 тыс. м2 для размещения дата-центра.



На втором месте в структуре спроса по направлениям находится северо-восток. На него пришлось 28% от общего объема сделок, или 519 тыс. м<sup>2</sup>. Здесь стоит отметить аренду по схеме built to suit компанией Ozon 270 тыс. м<sup>2</sup> в «PNK Парк Пушкино-2».

По итогам 9 мес. 2021 года 50% от общего объема спроса пришлось на сделки, заключенные по схеме аренды вторичных площадей. Низкая доля вакантных площадей обусловлена в первую очередь активностью компаний сектора онлайн-торговли в отношении готовых и свободных площадей.

Стоит отметить такие крупные сделки, как аренда компанией Aliexpress 55 тыс. м<sup>2</sup> в складском комплексе «PLT-Чехов», а также аренда онлайн-ритейлером Ozon 51 тыс. м<sup>2</sup> в логистическом парке «Истра».

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона за 9 месяцев 2021 г.

| Арендатор  | Сфера деятельности компании | Объект/расположение | Общая площадь, м <sup>2</sup> | Тип сделки |
|------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------------|------------|
| Ozon       | Онлайн-торговля             | PNK Парк Пушкино-2  | 269 698                       | BTS Аренда |
| DNS        | Розничная торговля          | ЛП Холмогоры        | 88 079                        | BTS Аренда |
| LPP        | Розничная торговля          | PNK Парк Жуковский  | 79 947                        | BTS Аренда |
| Ixcelerate | Другое                      | ПСК Эфес            | 70 534                        | Продажа    |
| Aliexpress | Онлайн-торговля             | ПЛТ Чехов           | 55 000                        | Аренда     |

Источник: Knight Frank Research, 2021

Среди сделок в формате built to suit основной объем составляют сделки с последующей арендой. Так, по итогам 9 мес. 2021 на них приходится 39% от всего объема сделок, заключенных в Московском регионе. Рост доли built to suit сделок с последующей арендой отмечается с 2019 года.

Лидирующую позицию в структуре спроса сохранил сегмент онлайн-торговли: на него пришлось 34% совокупного объема сделок в Московском регионе, что в абсолютных значениях составляет более 640 тыс. м<sup>2</sup>.



Второе место в структуре спроса занял сегмент розничной торговли – 26% от общего объема заключенных сделок, или 458 тыс. м<sup>2</sup>. Здесь стоит отметить подписание договора аренды по схеме built to suit омни-канальным ритейлером DNS в логистическом парке «Холмогоры» на 88 тыс. м<sup>2</sup>.

### Коммерческие условия

Средневзвешенная ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона продолжила свой рост и по итогам девяти месяцев 2021 года составила 4 900 руб./м<sup>2</sup>/год triple net. Рост запрашиваемой ставки аренды – 21% по сравнению с итоговым показателем 2020 г., когда средне-взвешенный показатель ставки аренды составлял 4 050 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

На фоне крайне низкой доли вакантных площадей, а также незначительного ввода спекулятивных объектов средневзвешенная ставка аренды по направлениям выведена на основе будущих проектов.

Наивысший уровень ставки аренды отмечается на юго-западном и западном направлениях – 5 000 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

Наименьший уровень ставки аренды отмечается на востоке и юго-востоке Московской области – 4 400 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

При этом запрашиваемая ставка аренды увеличивается по мере приближения к границе МКАД. Так, например, на расстоянии 5 км от МКАД ставка аренды находится в диапазоне 5 500–6 500 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города достигает 8 000–10 000 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

### Прогноз

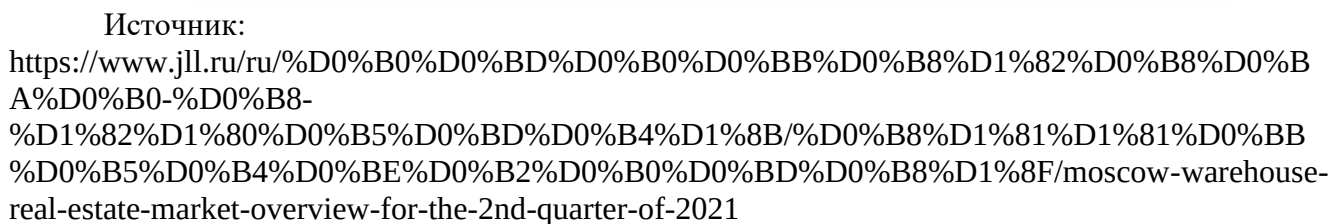
К концу 2021 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит 1 000–1 200 тыс. м<sup>2</sup>.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, сохранится низкая доля вакантных площадей и к концу 2021 г. она будет на уровне 0,3–0,5%. По итогам 2021 года ожидается рекордный за всю историю объем спроса на уровне 2,4–2,6 млн м<sup>2</sup>.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сохранит свой рост на протяжении 2021 г.: по прогнозам Knight Frank, к концу года она составит 5 100–5 300 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

Рост ставок аренды обусловлен не только стабильно высоким спросом на качественные складские объекты, но и ростом затрат на строительство, который вынуждает девелоперов повышать ставки аренды.





**Ценообразующие факторы для промышленно-складских объектов****Таблица 9**Таблица 7. Ценообразующие факторы.  
Производственно-складская недвижимость

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

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (табл. 7, стр. 66).*

**ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Согласно Федеральному стандарту № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) "в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов".

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. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка

(риэлтерские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

### ***Качество права/обременение права***

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

При этом, отметим, что величина влияния данного ценообразующего фактора может составлять около 5-30% в зависимости от срока договора аренды.

### ***Условия финансирования***

Под фактором "Финансовые условия" подразумевается то, что стоимость объекта будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок с объектами подразумеваются (стандартные условия или нестандартные условия (например, продажа в кредит).

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Диапазоны значений этого фактора могут быть достаточно широкими в зависимости от условий кредитования, эти условия всегда индивидуальны.

### ***Условия продажи***

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения – достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

### ***Изменение цен во времени (дата продажи/предложения).***

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой продажи.



Значения данного фактора могут достигать 30% в зависимости от широты исследуемого временного диапазона предложений, а также от экономических условий и условий рынка.

#### ***Отличие цены предложения от цены сделки***

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов.

Однако отметим, что собственники объектов при их реализации, как правило, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются земельные участки, как правило, несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Следовательно, требуется проведение корректировки по данному ценообразующему фактору.

Согласно данным СРД №26, 20120 г. Яскевич Е.Е. Стр. 17. Табл.1.4.1. величина скидки на торг для земельных участков в г. Московской области лежит в диапазоне 10-13%.

#### ***Местоположение***

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Район расположения. Это наиболее значимый фактор, стоимость земли, расположенный в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз.

Транспортная доступность: низкая (подъездные дороги с грунтовым покрытием, отсутствие общественного транспорта, удаленность от основных автотранспортных магистралей 3-5 км); средняя (подъездные дороги с асфальтовым покрытием, наличие общественного транспорта, удаленность от основных магистралей 1-2 км.); высокая (подъездные дороги с асфальтовым покрытием, наличие общественного транспорта, непосредственная близость к основным магистралям.) В зависимости от транспортной доступности к земельному участку его стоимость увеличивается/уменьшается на сумму до 10-15%.

Наличие/отсутствие сферы социального окружения: наличие/отсутствие объектов социального обеспечения (торговые комплексы, рынки, школы, детские сады и т.п.) Данный фактор увеличивает/уменьшает стоимость земельного участка до 15%

#### ***Общая площадь***

Площадь рассматриваемого земельного участка и площади выбранных объектов-аналогов отличаются. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Значение данного фактора или диапазон значений данного фактора зависит от площади участка.

#### ***Доступные инженерные коммуникации***

Исходя из целей оценки, по наличию коммуникаций незастроенные земельные участки можно подразделить на следующие виды:

- ☐ Участки, к которым возможно подведение коммуникаций.
- ☐ Участки, к которым нет возможности подвести коммуникации.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных, а увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- электроэнергия – 10-20%



- газоснабжение – 10-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.<sup>10</sup>

**Выводы:** Земельный участок- относится к землям населенных пунктов, предназначенный для производственных целей.

**К ценообразующим факторам относятся:**

- Локальное расположение объекта
- Масштаб ( площадь) объекта
- Расположение относительно транспортных магистралей

**В зависимости от показателей по данным параметрам величина рыночной стоимости может варьироваться**

### **ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

В качестве основных факторов, влияющих на спрос и предложение, сопоставимых с объектов оценки объектов недвижимости, оценщик выделяет такие факторы, как:

- динамика рынка;
- спрос;
- предложение;
- ставки доходности;
- период окупаемости на рынке недвижимости

Также в рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- наличие проектной документации, инвестиционного проекта;
- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта (район расположения, удаленность от метро);
- вид использования (категория земель/разрешенное использование);
- физические характеристики (площадь участка);
- инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры.

Более подробное описание указанных факторов будет представлено ниже в расчетной части настоящего Отчета.

---

<sup>10</sup>(источник: <http://www.rview.ru/segment.html>).

## АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оценщик провел самостоятельное исследование предложений продажи аналогичных земельных участков до даты оценки. Выборка аналогов представлена в таблице ниже.

**Таблица 10 Выборка земельных участков (Источник информации: база данных [www.invst.ru](http://www.invst.ru), [cian.ru](http://cian.ru))**

| Наименование                   | Аналог № 1                                                                                                                                                                                                                                                                   | Аналог № 2                                                                                                                                                                                                                        | Аналог № 3                                                                                                                                                                                                                | Аналог № 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Аналог № 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, сот                   | 350                                                                                                                                                                                                                                                                          | 623                                                                                                                                                                                                                               | 205                                                                                                                                                                                                                       | 492                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 300                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Цена предложения, рублей       | 225 174 320                                                                                                                                                                                                                                                                  | 373 800 000                                                                                                                                                                                                                       | 181 345 747                                                                                                                                                                                                               | 295 200 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 39 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Вид разрешенного использования | Пром. назначения                                                                                                                                                                                                                                                             | Пром. назначения                                                                                                                                                                                                                  | Пром. назначения                                                                                                                                                                                                          | Пром. назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Пром. назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Адрес:                         | деревня Черная Грязь, Солнечногорский район, Московская область                                                                                                                                                                                                              | Московская область, Химки, мкр. Подрезково                                                                                                                                                                                        | поселок Лунево, Солнечногорский район, Московская область                                                                                                                                                                 | Московская область, Химки, мкр. Сходня, Горная ул.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Химки, Шереметьевское шоссе, Химки,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Описание                       | <p>Продажа земельного участка под строительство многофункционального комплекса, расположенного на первой линии Ленинградского шоссе справа из центра. Увеличение площади до 6.8 га. Удобный подъезд. Высокий трафик. Развитая инфраструктура. Документы готовы к сделке.</p> | <p>Участок на первой линии Ленинградского шоссе в 10 км от МКАД для строительства складов, производства, гипермаркета, логистического комплекса.</p> <p>Получены ТУ на 4 МВт.</p> <p>Готова ответить на все вопросы Звоните!.</p> | <p>Есть возможность подключения всех коммуникаций, а также увеличения площади участка.</p>                                                                                                                                | <p>Продается земельный участок промышленного назначения, расположенный в 5 км от федеральной трассы Москва Санкт-Петербург и в 2 км от проектируемой скоростной автодороги. Участок ровный, частично закустаренный и залесенный. С запада примыкает к дачной застройке, в непосредственной близости протекает р. Клязьма. Двигаясь в область по Ленинградскому шоссе, через 5,5 км после пересечения МКАД следует повернуть по указателю Шереметьево 2. Далее в районе аэропорта развернуться в обратную сторону проехать 300-400 м до Шереметьевской развязки, повернуть направо. Участок расположен справа в 50м от развязки вдоль дороги.</p> | <p>Продажа земли промышленного назначения под строительство складского комплекса. Получены все ТУ. Есть разрешение на строительство от аэропорта "Шереметьево". Площадь участков: 0,5 Га, 1 Га, 2 Га, 3 Га и 6 Га с</p> <p>Участки ровной правильной формы, расположены на первой линии трассы.</p> <p>Вид права: Собственность.</p> <p>Категория земель: Земли промышленности.</p> <p>Вид разрешенного использования – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.</p> <p>Коммуникации: вода, газ, электричество (на участке).</p> <p>Стоимость: 399000 руб./сотка, торг.</p> <p>Посредникам - щедрое вознаграждение!</p> <p>Быстрый выход на сделку!</p> |
| Источник                       | <a href="https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_pod_torgovyy_tsen_tr_3_5_ga_chernaya_gryaz_//">https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_pod_torgovyy_tsen_tr_3_5_ga_chernaya_gryaz_//</a>                                                    | <a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/251223816/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/251223816/</a>                                                                                                                 | <a href="https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_lunevo_2_05_ga/">https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_lunevo_2_05_ga/</a> | <a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/191785435/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/191785435/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-himki-152083464">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-himki-152083464</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Цена за 1 сот. рублей          | 643 355                                                                                                                                                                                                                                                                      | 600 000                                                                                                                                                                                                                           | 884 613                                                                                                                                                                                                                   | 600 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 130 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Наименование                                                                                                                                                                                                                  | Аналог № 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Аналог № 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Аналог № 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Аналог № 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Аналог № 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Аналог № 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, сот                                                                                                                                                                                                                  | 1 080                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 275                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 300                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Цена предложения, рублей                                                                                                                                                                                                      | 275 000 400                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 218 116 800                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 100 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 90 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 100 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 110 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Вид разрешенного использования                                                                                                                                                                                                | Пром. назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Пром. назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Пром. назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Пром. назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Пром. назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Пром. назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Адрес:                                                                                                                                                                                                                        | Московская область, Химки, ш. Шереметьевское                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | деревня Чашниково, Солнечногорский район, Московская область                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Московская область, городской округ Солнечногорск, посёлок Лунёво, Химки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Московская область, городской округ Долгопрудный                                                                                                                                                                                                                                                                                    | посёлок Лунёво, городской округ Солнечногорск, Московская область                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Московская область, Химки, ш. Шереметьевское, 2к2                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Описание                                                                                                                                                                                                                      | <p>Складской комплекс "Шереметьево-Союзвнештранс" класса Е</p> <p>Продажа открытой площадки площадью от 1 000,0 до 108 000,0 кв. м</p> <p>Стоимость кв. метра 2 546 руб., возможен торг.</p> <p>Складской комплекс "Шереметьево-Союзвнештранс" расположен по адресу: Шереметьевское ш., Шереметьево, Московская область, Химки</p> <p><b>ВНИМАНИЕ!</b> В объявлении представлены общие фотографии Складского комплекса.</p> | <p>Продается земельный участок на Ленинградском шоссе, 16 км от МКАД. Площадь участка - 4 Га (часть продана). Международный аэропорт Шереметьево - 500 метров. Непосредственная приближенность земельного участка к аэропорту гарантирует интерес со стороны компаний, работающих на территории аэропорта, ко всем видам площадей: производственным, складским, офисным, торговым.</p> <p>К участку удобная транспортная доступность: в 5 км от МКАД по Ленинградскому шоссе (Федеральная Дорога М-10; 7 км от Ленинградского шоссе - три выезда до трассы; 5 км до Рогачевского шоссе (Р113); 7 км до Дмитровского шоссе (А104); 2 км до Лобни, 3 км до ж/д станции «Лобня Сортировочная» (Октябрьские Железные Дороги, участок Москва – С.Петербург, один из основных транспортно-грузовых участков); 1 км до г. Химки; 20 км до «бетонки» А107 (будущая ЦКАД – центральная кольцевая автодорога – планируемая основанная транспортная магистраль Московского региона). Есть возможность подключения всех коммуникаций.</p> | <p>Предложение от собственника. Продается земельный участок промназначения в 12 км от МКАД по Ленинградскому шоссе.</p> <p>Общая площадь 2,75 Га. Возможна продажа частями: 2,2 Га - 100 000 000 р. - можно делить на части. 0,75 Га - 30 000 000 р.</p> <p>Участок ровный, широкий, сухой, огорожен по периметру сплошным забором. Прилегает к землям промышленного назначения, на которых расположены производственно-складские комплексы.</p> <p>!! Имеется постановление о строительстве федеральной трассы Москва-Перепечино. Зона размещения дороги - вдоль границы предлагаемого участка !!</p> <p>На участке своя электрическая подстанция.</p> <p>Никаких обременений нет, участок в собственности физ. лица. Рассмотрим аренду. Подробную информацию направлю по запросу.</p> | <p>Продается земельный участок промышленного назначения. Земельный массив располагается в г. Долгопрудный недалеко от Аэропорта «Шереметьево». Имеется круглогодичный подъезд по асфальтированной дороге и возможность подключения всех необходимых коммуникаций на участок. Собственник. По всем возникающим вопросам звоните.</p> | <p>Продажа земельного участка 2 га под производственно-складской комплекс. Московская область, г. о. Солнечногорск, п. Лунёво. Ленинградское шоссе (М10), удаленность 18 км от МКАД. Возможность подключения центрального водоотведения и водоснабжения, газ по границе, электричество 100квт. с возможностью увеличения. К участку ведут хорошие подъездные пути, до участка - асфальт. В перспективе участок будет на первой линии Перепечинского шоссе.</p> | <p>Площадь участка 10939м2. Правильной формы ровный с Трех этажным монолитнокирпичным офисным зданием 862м2. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенный вид использования: пром строительство (офис, склад, производство). Вода, канализация, отопление-центральные. Электричество 15квт, есть резерв до 100квт.</p> |
| Источник                                                                                                                                                                                                                      | <a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/237360269/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/237360269/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <a href="https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promnaznacheniya_u_aeroporta_sheremetievo_chashnikovo_5_ga/">https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promnaznacheniya_u_aeroporta_sheremetievo_chashnikovo_5_ga/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <a href="https://www.domofond.ru/uchastok_zemli-na-prodazhu-himki-3008482438">https://www.domofond.ru/uchastok_zemli-na-prodazhu-himki-3008482438</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <a href="https://www.domofond.ru/uchastok_zemli-na-prodazhu-dolgoprudnyy-254406498">https://www.domofond.ru/uchastok_zemli-na-prodazhu-dolgoprudnyy-254406498</a>                                                                                                                                                                   | <a href="https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_2_ga_pod_sklad_proizvodstvo_g_o_solnechnogorsk_p_lunyevo/">https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_2_ga_pod_sklad_proizvodstvo_g_o_solnechnogorsk_p_lunyevo/</a>                                                                                                                                                                                                          | <a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/217819953/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/217819953/</a>                                                                                                                                                                                                                 |
| Цена за 1 сот, рублей                                                                                                                                                                                                         | 254 630                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 545 292                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 363 636                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 300 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 270 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1 100 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Диапазон цен на свободные промышленные земли в районе расположения объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 130 000 до 1 100 000 рублей</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**Таблица 11 Выборка предложений по продаже промышленно-складских зданий (Источник информации: база данных cian.ru)**

| № п/п | Местоположение                                                         | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв. м | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Источник информации                                                                                                                                                           |
|-------|------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Клязьма квартал, 4Г | 4. 7 915,4     | 249 999 994            | 31 585                       | СК расположен по адресу:<br>Московская область, г.Химки, квартал Клязьма, владение 4-Г<br>Площадь земельного участка: 15700 кв.м.;<br>Здание гостично-складского комплекса;<br>Количество этажей: 4, в том числе 1 подземный<br>Общая площадь: 7915,4 кв.м., из них:<br>Гостиница 2766,2кв.м.<br>Холодный склад 2747,4кв.м.<br>Подвал 2401,8<br>Котельная, общей площадью 59,9 кв.м.<br>Оснащение: два дизельных котла, водоподготовка,<br>Резервный дизельный генератор (65кВт).<br>Разрешенное использование:<br>для строительства и эксплуатации гостинично-складского комплекса;<br>Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиотелевидения, телевидения, информатики, земля для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/242040149//">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/242040149//</a>                                                           |
| 2     | Московская область, городской округ Химки, Химки, Московская область   | 8 000          | 368 000 000            | 46 000                       | Административно-складской комплекс расположен в 15 км от МКАД по Ленинградскому шоссе.<br>Продажа блоков в складском комплексе от 8000 до 20000 м²<br>Высота потолков 12 м, полы антипыль, ворота докового типа<br>Коммуникации: вода, отопление, канализация, электричество, телефония и интернет.<br>На территории комплекса имеются парковки грузового и легкового транспорта.<br>Склад оборудован удобным подъездом для крупногабаритного автотранспорта.<br>Круглосуточно охраняемая огороженная территория, пропускной режим<br>Есть офисные помещения.<br>Склад сдан в аренду на 100%. Может быть продан как арендный бизнес<br>Собственник                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-himki-4090395678">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-himki-4090395678</a> |
| 3     | Московская область, Химки, мкр. Сходня, Железнодорожная ул., 25        | 3 780          | 70 000 000             | 18 519                       | Собственник зданий и земельного участка (юридическое лицо) предлагает к продаже Административно-складской комплекс расположенный в черте города Сходня, в непосредственной близости от центра города и железнодорожной станции Сходня, в пешей доступности. Земельный участок асфальтирован. Здания и сооружения расположены на огороженной, охраняемой территории. Имеется автомобильная парковка. Ведётся круглосуточное видеонаблюдение. Площадь земельного участка составляет 3 780 кв.м., функциональное назначение земельного участка земли - Земли населенных пунктов, для строительства и эксплуатации производственно-технической базы. На земельном участке расположены два капитальных, теплых строения офисно-складского типа. 1) Основное складское 2х-этажное здание, отапливаемое газом (функциональное назначение - производственно-техническая база) - 921,9 кв.м.; 2) офисное здание 191,5 кв.м., отапливается электрическим бойлером. В обоих зданиях проведен капитальный, косметический ремонт. Также на участке расположены холодные металлические ангары-склады общей площадью 1 070 кв.м. Коммуникации: Центральное водоснабжение, водоотведение (Химводоканал), Электроснабжение - 100 КвТ (Мосэнергосбыт), Газоснабжение (Газпром межрегионгаз Москва), в зданиях проведено кондиционирование.<br>ТОРГ уместен! | <a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/266914521/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/266914521/</a>                                                             |
| 4     | Московская область, Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, вл1В   | 3 850          | 123 200 000            | 32 000                       | Предлагается на продажу складской комплекс категории С - 3850 м. кв. Ограничения отсутствуют<br>Объект находится на севере Московской области, Химки, Ленинградское шоссе, в 15 км от МКАД.<br>Объект продается с арендным бизнесом. Данные по средней ставке аренды, показатель ЕВITDA и чистые потоки предоставляются по запросу.<br>ТУ, коммуникации и безопасность: 100кВт, пожарная сигнализация, видеонаблюдение, охранная сигнализация, контроль доступа на территорию, и интернет,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/243761364/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/243761364/</a>                                                             |

| № п/п | Местоположение                                                 | Площадь,<br>кв. м | Цена<br>предложения,<br>руб. | Цена<br>предложения,<br>руб./кв. м | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Источник информации                                                                                                                                                         |
|-------|----------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                |                   |                              |                                    | Объект под охраной (ЧОП). Парковка: для а/м от 10т,<br>Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу<br>На объекте возможно организовать: сухой склад.<br>ID 669-II-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                             |
| 5     | Коммунальный проезд, 30, Химки, Московская область             | 7 700             | 599 000 000                  | 77 792                             | Собственник, прямая продажа.<br>Продажа склада класса "А" в Химках.<br>Новый складской комплекс с офисными помещениями.<br>Предлагаем продажу склада класса А в промзоне города Химки.<br>Бетонный пол с антипылевым покрытием, высота потолков 12 м.<br>Все коммуникации центральные, вентиляция, пожарная сигнализация, система пожаротушения.<br>Огороженная, круглосуточно охраняемая территория.<br>Удаленность от МКАД 4 км., выезд на скоростную трассу Москва - Санкт-Петербург.<br>Общественный транспорт: электричка, автобус, маршрутное такси.<br>Все документы готовы к сделке.<br>Агентам выплачиваем вознаграждение.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-himki-193868830">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-himki-193868830</a> |
| 6     | Московская область, городской округ Химки                      | 20 000            | 195 000 000                  | 9 750                              | Продам складской комплекс. Расположенный на земельном участке 2 Га Круглосуточная охрана. Видео наблюдение Кнопка вызова Росгвардии Удобный пд'езд Площадь отапливаемых складов составляет 20000 квадратных метров. Ангар 510 квадратных метров не отапливается. Площадка 10000 кв м асфальтовое покрытие/аэродромные плиты Своя трансформаторная подстанция 100 квт. Есть резервный дизельгенератор 100 кВт. К Терминалу Подведен Газ. Две артезианские скважины. Коммуникации все. Вода, канализация с врезкой в городской коллектор, электричество. Складские строения и Здание офиса (500 кв м) в собственности. Земельный участок в аренде на 49 лет.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-himki-161074736">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-himki-161074736</a> |
| 7     | Московская область, Химки, мкр. Сходня, Октябрьская ул., 29Ас4 | 33 000            | 160 000 000                  | 4 849                              | Предлагается в продажу производственный корпус общей площадью 33000 кв. м.<br>Общая площадь: 33000 кв. м.<br>Производственные помещения: 31000 кв. м.<br>Офисные помещения: 2000 кв.м.<br>Земельный участок: 7,3 га<br>Высота потолков: 8 метров<br>Коммуникации:<br>Водопровод: есть<br>Канализация: есть<br>Отопление: есть<br>Газ: есть<br>Электричество: 25 МВт<br>Выгодное предложение для Ваших инвестиций!<br>Продается производственный комплекс общей площадью 33000 кв.м., часть помещений с арендаторами.<br>Территорию можно использовать под редевелопмент (строительство жилого комплекса).<br>Земельный участок 7,3 Га.<br>Все имущество в собственности.<br>Данная площадка оснащена всеми коммуникациями и хорошими мощностями.<br>Мощности электроэнергии 25 МВт, своя подстанция.<br>Собственная газовая котельная.<br>Удобная локация, рядом с Ленинградским шоссе и Октябрьской ж/д, 15 км. от МКАД.<br>Огороженная, охраняемая территория | <a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/220831273/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/220831273/</a>                                                           |
| 8     | Московская область, Химки, мкр. Сходня, Первомайская ул., 28   | 2 082             | 44 000 988                   | 21 134                             | Лот номер: 35891; На продажу предлагается производственно-складской комплекс расположенный в черте города Сходня.<br>В непосредственной близости от центра города и железнодорожной станции, в пешей доступности.<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/270118771/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/270118771/</a>                                                           |



| № п/п                 | Местоположение | Площадь,<br>кв. м | Цена<br>предложения,<br>руб. | Цена<br>предложения,<br>руб./кв. м | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Источник информации |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|                       |                |                   |                              |                                    | <p>Покрытие полов : бетон.<br/> Электрическая мощность : 100 кВт.<br/> Центральное водоснабжение и отопление.<br/> Имеется автомобильная парковка.<br/> Здания и сооружения расположены на огороженной охраняемой территории. Ведётся круглосуточное видеонаблюдение.<br/> Площадь земельного участка составляет 3100 кв.м., который находится в долгосрочной аренде.<br/> Функциональное назначение земельного участка : земли промышленного назначения.</p> |                     |
| Среднее значение      |                | 30 204            |                              |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |
| Минимальное значение  |                | 4 849             |                              |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |
| Максимальное значение |                | 77 792            |                              |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |
| Коэффициент вариации  |                | 77,13%            |                              |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |

Источник: данные открытых источников

## **4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

### **4.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

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

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке.

### **4.2. ПОДХОДЫ 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.

#### **Затратный подход**

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности. Применяя затратный подход к

оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 23 ФСО № 1, пунктом 24 ФСО № 7.

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом: , где РС – рыночная стоимость, СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок (в рамках данного отчета рыночная 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.

### **Сравнительный подход**

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

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

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

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

рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

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

#### **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 № 1,2.

#### Согласование результатов

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

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

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

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

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

## **АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

Понятие наилучшего и эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой первую ступеньку для дальнейшей оценки стоимости Объекта оценки. В данном случае наилучшим использованием будет использование Объекта оценки в его сегодняшнем назначении.

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

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

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

быть физически возможным;

быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;

быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

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

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

### **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков**

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

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого Объект оценки будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием Объекта оценки. В дальнейшем наши расчеты будут строиться на предположении об использовании Объекта оценки в качестве земель населенных пунктов для эксплуатации производственно-административных зданий.

#### **Анализ наиболее эффективного использования улучшений**

Альтернативным использованием оцениваемого объекта является использование его в качестве:

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

Анализ представлен в следующей таблице:

**Таблица 12**

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

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

#### **Заключение**

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

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

## **5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **5.1. Определение рыночной (справедливой) стоимости улучшений 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](https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn)).

В результате реализации были выявлены следующие, с учетом принципа достаточности и соответствия(в рамках тех объявлений, в которых должным образом удалось установить основные ценообразующие элементы):.

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

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

Далее выделяются необходимые элементы сравнения.

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

Условия продажи (предложения)

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

Условия рынка

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

Местоположение объекта

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

Физические характеристики объекта

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

Экономические характеристики

Указанные характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов. 3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым имуществом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся поправки к ценам продаж (предложения) аналогов.



**Расчет стоимости методом сравнительного анализа**

**Таблица 13 Расчет справедливой объекты оценки с Кадастровыми номерами : 50:10:0010302:2491, 50:10:0010302:1236**

| Элемент сравнения                                          | Объект оценки                                                     | Объекты сравнения                                                                                                 |                                                                                                                   |                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            |                                                                   | Объект-аналог №1                                                                                                  | Объект-аналог №2                                                                                                  | Объект-аналог №3                                                                                                            |
| Источник                                                   |                                                                   | <a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/243761364/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/243761364/</a> | <a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/205983934/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/205983934/</a> | <a href="https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/267653007/">https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/267653007/</a> |
| Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС               |                                                                   | 123 200 000 без НДС                                                                                               | 599 000 000 без НДС                                                                                               | 195 000 000                                                                                                                 |
| Общая площадь здания, м <sup>2</sup>                       | 3 166,20                                                          | 3 850                                                                                                             | 7 708                                                                                                             | 3 010                                                                                                                       |
| Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС, руб./ кв.м.  |                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                                                   | 64 785                                                                                                                      |
| Стоимость предложения ЕОН, руб. без учета НДС, руб./ кв.м. |                                                                   | 32 000                                                                                                            | 77 712                                                                                                            | 53 987,5                                                                                                                    |
| Доля улучшений в ЕОН                                       |                                                                   | 0,74                                                                                                              | 0,74                                                                                                              | 0,74                                                                                                                        |
| Стоимость за единицу площади улучшений                     |                                                                   | 23 680,00                                                                                                         | 57 506,88                                                                                                         | 39 950,75                                                                                                                   |
| Передаваемые права на здание                               | право собственности                                               | право собственности                                                                                               | право собственности                                                                                               | право собственности                                                                                                         |
| Корректировка,                                             |                                                                   | 0                                                                                                                 | 0                                                                                                                 | 0                                                                                                                           |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.                   |                                                                   | 23 680,00                                                                                                         | 57 506,88                                                                                                         | 39 950,75                                                                                                                   |
| Условия продажи                                            | Типичные                                                          | Типичные                                                                                                          | Типичные                                                                                                          | Типичные                                                                                                                    |
| Корректировка                                              | %                                                                 | 0                                                                                                                 | 0                                                                                                                 | 0                                                                                                                           |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.                   |                                                                   | 23 680,00                                                                                                         | 57 506,88                                                                                                         | 39 950,75                                                                                                                   |
| Снижение стоимости в процессе торгов                       | Торг                                                              | Торг                                                                                                              | Торг                                                                                                              | Торг                                                                                                                        |
| Корректировка                                              | %                                                                 | -12%                                                                                                              | -12%                                                                                                              | -12%                                                                                                                        |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.                   |                                                                   | 20 838,40                                                                                                         | 50 606,05                                                                                                         | 35 156,66                                                                                                                   |
| Дата продажи/дата выставления на торги                     | март 2022                                                         | март 2022                                                                                                         | март 2022                                                                                                         | март 2022                                                                                                                   |
| Корректировка                                              | %                                                                 | 0                                                                                                                 | 0                                                                                                                 | 0                                                                                                                           |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.                   |                                                                   | 20 838,40                                                                                                         | 50 606,05                                                                                                         | 35 156,66                                                                                                                   |
| Местоположение                                             | Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом. корпуса №16 | Московская область, Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, вл1В                                              | Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Коммунальный, 30Ас1                                          | Московская область, Долгопрудный, мкр. Павельцево, Новое ш., 38                                                             |

|                                            |                           |                           |                           |                           |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Ближайший населенный пункт</i>          | Химки                     | Химки                     | Химки                     | Долгопрудный              |
| Корректировка                              | %                         | 0%                        | 0%                        | 0,99%                     |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.   |                           | 20 838,40                 | 50 606,05                 | 35 504,71                 |
| Удаленность от МКАДа                       | 6 км                      | 15 км                     | 6 км.                     | 13 км.                    |
| Корректировка                              |                           | +11%                      | 0%                        | +11%                      |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.   |                           | 23 130,62                 | 50 606,05                 | 39 410,23                 |
| <i>Физические характеристики:</i>          |                           |                           |                           |                           |
| <i>Тип объекта</i>                         | здание                    | здание                    | здание                    | здание                    |
| Корректировка                              |                           | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.   |                           | 23 130,62                 | 50 606,05                 | 39 410,23                 |
| Назначение                                 | Административно-складское | Административно-складское | Административно-складское | Административно-складское |
| Корректировка                              |                           | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.   |                           | 23 130,62                 | 50 606,05                 | 39 410,23                 |
| <i>Класс здания</i>                        | С                         | С                         | А                         | В                         |
| Корректировка                              |                           | 0%                        | -42%                      | -25%                      |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.   |                           | 23 130,62                 | 29 351,51                 | 29 557,67                 |
| <i>Общая площадь здания, м<sup>2</sup></i> | 3 166,20                  | 3 850                     | 7 708                     | 3 010                     |
| Корректировка                              |                           | 0%                        | +12%                      | 0%                        |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.   |                           | 23 130,62                 | 32 873,69                 | 29 557,67                 |
| <i>Состояние объекта</i>                   | Удовл.                    | Хорошее                   | Хорошее                   | Хорошее                   |
| Корректировка                              | %                         | -19%                      | -19%                      | -19%                      |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.   |                           | 18 735,81                 | 26 627,69                 | 23 941,71                 |
| <i>Коммуникации</i>                        | Есть                      | Есть                      | есть                      | есть                      |
| Корректировка                              | %                         | 0                         | 0                         | 0                         |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.   |                           | 18 735,81                 | 26 627,69                 | 23 941,71                 |
| <i>Наличие систем безопасности</i>         | Есть                      | Есть                      | Есть                      | Есть                      |
| Корректировка                              | %                         | 0                         | 0                         | 0                         |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.   |                           | 18 735,81                 | 26 627,69                 | 23 941,71                 |
| <i>Подъездные пути</i>                     | В наличии                 | В наличии                 | В наличии                 | В наличии                 |
| Корректировка                              | %                         | 0                         | 0                         | 0                         |

|                                          |     |                  |           |             |
|------------------------------------------|-----|------------------|-----------|-------------|
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. |     | 18 735,81        | 26 627,69 | 23 941,71   |
| Наличие ж/д путей                        | нет | нет              | нет       | нет         |
| Корректировка                            |     | 0                | 0         | 0           |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. |     | 18 735,81        | 26 627,69 | 23 941,71   |
| Ограждение                               | нет | есть             | есть      | есть        |
| Корректировка                            |     | -6,54%           | -6,54%    | -6,54%      |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. |     | 17 510,48        | 24 886,24 | 22 375,93   |
| Парковка                                 | нет | есть             | есть      | есть        |
| Корректировка                            |     | -4%              | -4%       | -4%         |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. |     | 16 810,06        | 23 890,79 | 21 480,89   |
| <b>Количество корректировок</b>          |     | 5                | 6         | 7           |
| <b>1/ n</b>                              |     | 0,2              | 0,1666667 | 0,142857143 |
| <b>Сумма (1/ n)</b>                      |     |                  | 0,509524  |             |
| <b>Весовые коэффициенты</b>              |     | 0,392523         | 0,3271028 | 0,280373832 |
| Итоговая стоимость, руб./кв.м.           |     | <b>20 435,77</b> |           |             |

## **Обоснование вносимых корректировок**

### ***Объяснение вносимых поправок***

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права на недвижимость,

условия финансирования, дата предложения, уторговывание, а так же физические характеристики и др.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок

### ***Порядок внесения поправок:***

- ☐ Условия финансирования;
- ☐ Дата предложения;
- ☐ Уторговывание;
- ☐ Права на ЗУ и Улучшения
- ☐ Категория земли, назначение
- ☐ Местоположение
- ☐ Тип здания
- ☐ Состояние здания
- ☐ Состояние помещений
- ☐ Площадь, кв.м.
- ☐ Плотность застройки

## **Обоснование поправок**

### ***Корректировка на стоимость улучшений в ЕОН***

*Плотность застройки объекта оценки и объектов аналогов различается. Корректировка принята согласно: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 70)»*

Корректировка для универсальных производственно-складских объектов составляет: 0,74

### 7.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 70

| Класс объектов                                                       | Среднее | Доверительный интервал |      |
|----------------------------------------------------------------------|---------|------------------------|------|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 0,74    | 0,71                   | 0,77 |
| 2. Специализированные высококласные складские объекты                | 0,76    | 0,73                   | 0,80 |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 0,76    | 0,73                   | 0,79 |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 0,70    | 0,67                   | 0,74 |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 0,72    | 0,69                   | 0,76 |

- 1. Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие 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 C и D.
- 2. Специализированные высококласные складские объекты** – высококласные 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. Высокотласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококласным складским объектам можно отнести склады классов A и B.

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание производственно-складского назначения. По своим характеристикам его возможно отнести к классу C.

**Обоснование вносимых поправок.** Обоснование вносимых поправок приведено ниже.

**Условия финансирования** Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и объектами оценки одинаковы, следовательно, величина *поправки* равна 0,00%.

**Передаваемые права** Форма собственности объектов оценки и аналогов – право собственности, корректировка отсутствует.



Условия продажи Условия продажи объектов-аналогов и объектов оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%. Дата предложения Дата оценки объекта недвижимости – март 2022 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в марте 2022 году, следовательно, внесение корректировок не требуется.

#### Снижение стоимости в процессе торгов

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №27 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

| Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ                                                                                                                 |              |              |              |               |              |                |                           |                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|----------------|---------------------------|----------------|-------------------|
| Населенный пункт                                                                                                                                                                                       | Жилая        |              | Торговая     |               | Офисная      |                | Производственно-складская |                | Земельные участки |
|                                                                                                                                                                                                        | Аренда       | Продажа      | Аренда       | Продажа       | Аренда       | Продажа        | Аренда                    | Продажа        |                   |
| Крупные города                                                                                                                                                                                         |              |              |              |               |              |                |                           |                |                   |
| Воронеж                                                                                                                                                                                                | 2-4<br>(3)   | 5-7<br>(6)   | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)    | 4-5<br>(4,5) | 6-10<br>(8)    | 4-6<br>(5)                | 8-10<br>(9)    | 8-10<br>(9)       |
| Екатеринбург                                                                                                                                                                                           | 4-6<br>(5)   | 6-10<br>(8)  | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)    | 4-5<br>(4,5) | 6-8<br>(7)     | 4-6<br>(5)                | 9-11<br>(10)   | 9-12<br>(10,5)    |
| Краснодар                                                                                                                                                                                              | 3-5<br>(4)   | 5-7<br>(6)   | 4-5<br>(4,5) | 6-8<br>(7)    | 3-5<br>(4)   | 7-9<br>(8)     | 5-7<br>(6)                | 8-10<br>(9)    | 10-12<br>(11)     |
| Москва                                                                                                                                                                                                 | 3-5<br>(4)   | 5-7<br>(6)   | 4-5<br>(4,5) | 7-9<br>(8)    | 5-6<br>(5,5) | 8-9<br>(8,5)   | 3-6<br>(4,5)              | 8-10<br>(9)    | 8-10<br>(9)       |
| Новосибирск                                                                                                                                                                                            | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)   | 4-6<br>(5)   | 7-10<br>(8,5) | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)    | 4-7<br>(5,5)              | 9-12<br>(10,5) | 8-11<br>(9,5)     |
| Ростов-на-Дону                                                                                                                                                                                         | 4-5<br>(4,5) | 5-7<br>(6)   | 4-7<br>(5,5) | 8-10<br>(9)   | 4-6<br>(5)   | 7-10<br>(8,5)  | 5-6<br>(5,5)              | 9-12<br>(10,5) | 10-12<br>(11)     |
| С.-Петербург                                                                                                                                                                                           | 3-4<br>(3,5) | 5-6<br>(5,5) | 5-7<br>(6)   | 6-10<br>(8)   | 3-5<br>(4)   | 8-10<br>(9)    | 5-7<br>(6)                | 8-11<br>(9,5)  | 8-12<br>(10)      |
| Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.                                                                                                                                                            | 4,0          | 6,4          | 4,1          | 7,8           | 4,6          | 8,3            | 5,4                       | 9,6            | 9,3               |
| Средние города                                                                                                                                                                                         |              |              |              |               |              |                |                           |                |                   |
| Владивосток                                                                                                                                                                                            | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)   | 3-7<br>(5)   | 6-10<br>(8)   | 4-6<br>(5)   | 7-10<br>(8,5)  | 5-7<br>(6)                | 10-12<br>(11)  | 8-12<br>(10)      |
| Омск                                                                                                                                                                                                   | 3-6<br>(4,5) | 5-7<br>(6)   | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 4-6<br>(5)   | 8-12<br>(10)   | 5-8<br>(6,5)              | 9-12<br>(10,5) | 10-12<br>(11)     |
| Севастополь                                                                                                                                                                                            | 5-7<br>(6)   | 8-10<br>(9)  | -            | 6-8<br>(7)    | -            | 6-10<br>(8)    | -                         | 10-12<br>(11)  | 11-12<br>(11)     |
| Ставрополь                                                                                                                                                                                             | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)   | 4-6<br>(5)   | 6-8<br>(7)    | 5-7<br>(6)   | 7-10<br>(8,5)  | 4-8<br>(6)                | 10-12<br>(11)  | 9-12<br>(10,5)    |
| Тамбов                                                                                                                                                                                                 | 4-7<br>(5,5) | 7-9<br>(8)   | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 5-7<br>(6)   | 9-11<br>(10)   | 6-8<br>(7)                | 8-11<br>(9,5)  | 10-13<br>(11,5)   |
| Тверь                                                                                                                                                                                                  | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)   | 4-6<br>(5)   | 8-11<br>(9,5) | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)    | 5-8<br>(6,5)              | 10-12<br>(11)  | 10-11<br>(10,5)   |
| Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.                                                                                                                                                            | 4,7          | 7,3          | 5,0          | 8,2           | 5,4          | 9,0            | 6,4                       | 10,7           | 10,8              |
| Небольшие города и населенные пункты                                                                                                                                                                   |              |              |              |               |              |                |                           |                |                   |
| Московская область в ноябре 2020 г.                                                                                                                                                                    | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)  | 4-8<br>(6)   | 10-12<br>(11) | 6-8<br>(7)   | 9-12<br>(10,5) | 6-8<br>(7)                | 10-14<br>(12)  | 10-12<br>(11)     |
| Примечание. В скобках указано среднее значение.<br>По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре. |              |              |              |               |              |                |                           |                |                   |

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне: -12%.

#### Местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в соседних районах. Требуется корректировка. Корректировка производилась согласно Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., Период применения корректировки - 2021

г. и 01.01.2022 г., Регион применения: Московская область, Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков, Возможность модификации – допускается [https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/location\\_for\\_Moscow\\_region\\_2021](https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_region_2021)

Рекомендуемая схема применения корректировки на местоположение на основе индексов.

Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам города Московской области из табл. 1 (табл 2,3).

Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{\text{ит}} = I_{\text{оо}} \div I_{\text{оа}}, \text{ где}$$

$K_{\text{исм}}$  – корректировка на местоположение по индексу города Московской области;

$I_{\text{оо}}$  – индекс ближайшего города Московской области к объекту оценки;

$I_{\text{оа}}$  – индекс ближайшего города Московской области к объекту аналогу.

| Ценовые индексы городов Московской области (ЦИГ) |                     |               |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| Алфавитный указатель                             | Наименование города | Индекс города |
| А                                                | Андреевка           | 0,70          |
|                                                  | Анрелевка           | 0,80          |
| Б                                                | Балашика            | 0,79          |
|                                                  | Бронницы            | 0,51          |
| В                                                | Видное              | 0,93          |
|                                                  | Воскресенск         | 0,36          |
| Д                                                | Волоколамск         | 0,37          |
|                                                  | Дзержинский         | 0,88          |
|                                                  | Дедовск             | 0,58          |
|                                                  | Дмитров             | 0,56          |
|                                                  | Долгопрудный        | 1,01          |
| Х                                                | Домодедово          | 0,79          |
|                                                  | Хотьково            | 0,45          |
| М                                                | Химки               | 1,02          |
|                                                  | Можайск             | 0,39          |
|                                                  | Мытищи              | 0,95          |
| Л                                                | Лобня               | 0,81          |
|                                                  | Лосино-Петровский   | 0,50          |

**Таблица 14 Расчет корректировки на местоположение**

| Наименование           | Объект оценки                                                     | Аналог 1                                                             | Аналог 2                                                                 | Аналог 3                                                        |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Местоположение</b>  | Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом. корпуса №16 | Московская область, Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, вл1В | Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Коммунальный, 30Ас1 | Московская область, Долгопрудный, мкр. Павельцево, Новое ш., 38 |
| <b>Ближайший город</b> | Химки                                                             | Химки                                                                | Химки                                                                    | Долгопрудный                                                    |
| Индекс города          | 1,02                                                              | 1                                                                    | 1                                                                        | 1,01                                                            |
| Корректировка          |                                                                   | 0%                                                                   | 0%                                                                       | 0,99%                                                           |

*Удаленность от МКАДа*

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 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)                              | 1,11             | 1,07                   | 1,14 |

**Таблица 15 Корректировка на удаленность от МКАД**

| №   | Удаленность от МКАД, км (по данным объявлений) | Коэффициент | Корректировка |
|-----|------------------------------------------------|-------------|---------------|
| ОО  | 6                                              | 1           |               |
| ОА1 | 15                                             | 1,11        | +11%          |
| ОА2 | 6                                              | 1           | 0             |
| ОА3 | 13                                             | 1,11        | +11%          |

*Тип объекта*

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

*Корректировка составит: 0%*

*Класс здания*

Объект оценки относится к зданиям класса С

Объекты аналоги 2 3, отличаются от объекта оценки.

*Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр.208*

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

### **Матрицы коэффициентов**

**Корректирующие коэффициенты на класс качества для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах России**

Таблица 135

| г. Москва и Московская область |          |        |       |          |
|--------------------------------|----------|--------|-------|----------|
| цены                           |          | Аналог |       |          |
|                                |          | А, А+  | В, В+ | С и ниже |
| Объект оценки                  | А, А+    | 1,00   | 1,30  | 1,72     |
|                                | В, В+    | 0,77   | 1,00  | 1,33     |
|                                | С и ниже | 0,58   | 0,75  | 1,00     |

|               |   |    |      |      |
|---------------|---|----|------|------|
| Класс здания  | С | С  | А    | В    |
| Коэффициент   |   | 1  | 0,58 | 0,75 |
| Корректировка |   | 0% | -42% | -25% |

### Общая площадь

На рынке коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв. м. при его единовременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр.167

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская  
недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.  
Полная версия

### Матрицы коэффициентов

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

Таблица 58

| г. Москва (цены) |             |        |         |          |           |            |             |        |
|------------------|-------------|--------|---------|----------|-----------|------------|-------------|--------|
| Площадь, кв.м    |             | аналог |         |          |           |            |             |        |
|                  |             | 0-300  | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | 10000-20000 | >20000 |
| объект оценки    | 0-300       | 1,00   | 1,11    | 1,20     | 1,43      | 1,61       | 1,75        | 1,82   |
|                  | 300-500     | 0,90   | 1,00    | 1,08     | 1,29      | 1,45       | 1,58        | 1,64   |
|                  | 500-1000    | 0,83   | 0,92    | 1,00     | 1,19      | 1,34       | 1,46        | 1,51   |
|                  | 1000-5000   | 0,70   | 0,78    | 0,84     | 1,00      | 1,12       | 1,22        | 1,27   |
|                  | 5000-10000  | 0,62   | 0,69    | 0,75     | 0,89      | 1,00       | 1,09        | 1,13   |
|                  | 10000-20000 | 0,57   | 0,63    | 0,69     | 0,82      | 0,92       | 1,00        | 1,04   |
|                  | >20000      | 0,55   | 0,61    | 0,66     | 0,79      | 0,88       | 0,96        | 1,00   |

Объекты аналоги отличаются общей площадью от объекта оценки

|                       | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-----------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м. | 3 166,20      | 3 850    | 7 708    | 3 010    |
| Коэффициент           | 1             | 1        | 1,12     | 1        |
| Корректировка, %      |               | 0%       | +12%     | 0%       |

*Коммуникации и улучшения* Все объекты-аналоги и объекты оценки характеризуются сходными характеристиками. Корректировка не вводится.

*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:

Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр.215



### Матрицы коэффициентов

Таблица 149

| цены производственно-<br>складских объектов |          | аналог  |        |          |
|---------------------------------------------|----------|---------|--------|----------|
|                                             |          | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект<br>оценки                            | хорошее  | 1,00    | 1,24   | 1,77     |
|                                             | удовл.   | 0,81    | 1,00   | 1,43     |
|                                             | неудовл. | 0,56    | 0,70   | 1,00     |

| Состояние объекта | удовл | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
|-------------------|-------|---------|---------|---------|
| Коэффициент       | 1     | 0,81    | 0,81    | 0,81    |
| Корректировка     | %     | -19%    | -19%    | -19%    |

#### Ограждение

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:

Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр.215

#### 9.4. Элемент сравнения – наличие ограждения

Как правило, стоимость объектов производственно-складского назначения зависит от расположения на огороженной территории.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов расположения на закрытой территории, доступ к которой ограничен.

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

Таблица 50

| Наименование коэффициента                                                                                                               | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена                                                                                                                           |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта имеющего ограждение территорий, к удельной цене такого же объекта без ограждения                        | 1,07             | 1,07                   | 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 |

Корректировка равна:  $(1/1,07) = -6,54\%$

#### Парковка

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 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.

*Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр.215*

**Матрицы коэффициентов**  
**Корректирующие коэффициенты на наличие и тип**  
**парковки для цен и арендных ставок**  
**для объектов производственно-складского назначения,**  
**расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 170

| г. Москва и Московская область |                      |                   |                   |                      |
|--------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| цены/арендные ставки           |                      | Аналог            |                   |                      |
|                                |                      | закрытая парковка | открытая парковка | парковка отсутствует |
| Объект оценки                  | закрытая парковка    | 1,00              | 1,05              | 1,10                 |
|                                | открытая парковка    | 0,95              | 1,00              | 1,04                 |
|                                | парковка отсутствует | 0,91              | 0,96              | 1,00                 |

Корректировка равна:  $0,96/1-1=-4\%$

*Веса аналогов*

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога,  $\frac{1}{BK_i}$ , где:  $BK_i$  – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ;  $\sum_{i=1}^n \frac{1}{BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$w_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{BK_i}}$$

Расчет весов ( $w_i$ ) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.



**Итоговое заключение по сравнительному подходу****Таблица 16**

| Кадастровый номер: | Общая площадь,<br>кв.м. | Справедливая<br>стоимость 1 кв. м., руб. | Справедливая<br>стоимость, , без учета<br>НДС, рублей |
|--------------------|-------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 50:10:0010302:2491 | 3 166,20                | 20 435,77                                | 64 703 734,97                                         |
| 50:10:0010302:1236 | 1 249,90                | 20 435,77                                | 25 542 668,92                                         |
| Итого              |                         |                                          | 90 246 403,90                                         |

## 5.2. Определение справедливой стоимости доходным подходом

### Методология доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Где

- NOI – чистый операционный доход;
- $R_o$  – общий коэффициент капитализации.

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

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

### Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

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

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

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

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;

- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

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

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

$$ПВД = A \times S, (2)$$

Где

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

**Таблица 17**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 18

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

По данным УК BlackStone Keeping Company

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

Обычно в эту группу включают:

- ☐ налог на имущество;
- ☐ страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- ☐ платежи за земельный участок;
- ☐ расходы на уборку территории;
- ☐ обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)

☐ ☐ некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

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

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- ☐ ☐ заработная плата обслуживающего персонала;
- ☐ ☐ налоги на заработную плату обслуживающего персонала; управляющий с накладными расходами;
- ☐ ☐ бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- ☐ ☐ маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- ☐ ☐ энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- ☐ ☐ коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- ☐ ☐ на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- ☐ ☐ обеспечение безопасности (служба безопасности);
- ☐ ☐ на рекламу и заключение арендных договоров;
- ☐ ☐ прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.)

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

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

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

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

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

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- ☐ ☐ расходы, связанные с бизнесом;
- ☐ ☐ бухгалтерская амортизация;
- ☐ ☐ подоходные налоги владельца;
- ☐ ☐ капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

### **Прогнозирование потенциального валового дохода**

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

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

В случае детального различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения ☐ ☐ ☐



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

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

при назначении ставок на единицу арендной площади).

#### **Выбор объектов-аналогов**

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

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

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

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

Определение величины арендной платы.

Оценка справедливой стоимости арендной платы оцениваемого объекта для складских помещений .

**Таблица 19**

| Элементы сравнения                                                                       | Единицы сравнения     | Объект оценки                               | Объект-аналог 1                                                                                                   | Объект-аналог 2                                                                                                   | Объект-аналог 3                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Источник информации</b>                                                               |                       |                                             | <a href="https://khimki.cian.ru/rent/commercial/268490760/">https://khimki.cian.ru/rent/commercial/268490760/</a> | <a href="https://khimki.cian.ru/rent/commercial/270017445/">https://khimki.cian.ru/rent/commercial/270017445/</a> | <a href="https://khimki.cian.ru/rent/commercial/269998274/">https://khimki.cian.ru/rent/commercial/269998274/</a> |
| Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС  |                       |                                             | <b>7 320</b>                                                                                                      |                                                                                                                   |                                                                                                                   |
| Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС |                       |                                             | <b>6 100</b>                                                                                                      | <b>7 160</b>                                                                                                      | <b>7 080</b>                                                                                                      |
| <b>1. Качество прав</b>                                                                  |                       |                                             |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                                                   |
| <i>1.1. Передаваемые права на объект</i>                                                 |                       | право аренды                                | право аренды                                                                                                      | право аренды                                                                                                      | право аренды                                                                                                      |
| Корректировка                                                                            | %                     |                                             | 0%                                                                                                                | 0%                                                                                                                | 0%                                                                                                                |
| <b>Скорректированная ставка</b>                                                          | <b>руб./кв. м/год</b> |                                             | <b>6 100</b>                                                                                                      | <b>7 160</b>                                                                                                      | <b>7 080</b>                                                                                                      |
| <i>1.2. Качество прав пользования и владения объектом аренды</i>                         |                       | государственная регистрация договора аренды | государственная регистрация договора аренды                                                                       | государственная регистрация договора аренды                                                                       | государственная регистрация договора аренды                                                                       |
| Корректировка                                                                            | %                     |                                             | 0%                                                                                                                | 0%                                                                                                                | 0%                                                                                                                |
| <b>Скорректированная ставка</b>                                                          | <b>руб./кв. м/год</b> |                                             | <b>6 100</b>                                                                                                      | <b>7 160</b>                                                                                                      | <b>7 080</b>                                                                                                      |
| <b>2. Условия финансирования</b>                                                         |                       |                                             |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                                                   |
| <i>2.1. Финансовые условия</i>                                                           |                       | типичные                                    | типичные                                                                                                          | типичные                                                                                                          | типичные                                                                                                          |
| Корректировка                                                                            | %                     |                                             | 0%                                                                                                                | 0%                                                                                                                | 0%                                                                                                                |

|                                                         |                            |                                                         |                                                                               |                                                                       |                                                                      |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <i>Скорректированная ставка</i>                         | <i>руб./кв.<br/>м/год</i>  |                                                         | <b>6 100</b>                                                                  | <b>7 160</b>                                                          | <b>7 080</b>                                                         |
| <b><u>3. Особые условия</u></b>                         |                            | особые<br>условия не<br>зарегистриро<br>ваны            | особые условия не<br>зарегистрированы                                         | особые условия не<br>зарегистрированы                                 | особые условия не<br>зарегистрированы                                |
| Корректировка                                           | %                          |                                                         | 0%                                                                            | 0%                                                                    | 0%                                                                   |
| <i>Скорректированная ставка</i>                         | <i>руб./кв.<br/>м/год</i>  |                                                         | <b>6 100</b>                                                                  | <b>7 160</b>                                                          | <b>7 080</b>                                                         |
| <b><u>4. Условия рынка</u></b>                          |                            |                                                         |                                                                               |                                                                       |                                                                      |
| <i>4.1. Изменение цен во времени</i>                    |                            | март 2022                                               | март 2022                                                                     | март 2022                                                             | март 2022                                                            |
| Корректировка                                           | %                          |                                                         | 0%                                                                            | 0%                                                                    | 0%                                                                   |
| <i>Скорректированная ставка</i>                         | <i>руб./<br/>кв. м/год</i> |                                                         | <b>6 100</b>                                                                  | <b>7 160</b>                                                          | <b>7 080</b>                                                         |
| <i>4.2. Отличие цены предложения<br/>от цены сделки</i> |                            |                                                         | предусматривается<br>уторгование                                              | предусматривается<br>уторгование                                      | предусматривается<br>уторгование                                     |
| Корректировка                                           | %                          |                                                         | -7%                                                                           | -7%                                                                   | -7%                                                                  |
| <i>Скорректированная ставка на<br/>условия сделки</i>   | <i>руб./<br/>кв. м/год</i> |                                                         | <b>5 673,00</b>                                                               | <b>6 658,80</b>                                                       | <b>6 584,40</b>                                                      |
| <b><u>5. Местоположение</u></b>                         |                            |                                                         |                                                                               |                                                                       |                                                                      |
| <i>5.1. Местоположение объекта</i>                      |                            | Московская<br>область,<br>г.Химки, ул.<br>Рабочая, д.2а | Московская область,<br>Химки, мкр. Старые<br>Химки, ш. Вашутинское,<br>вл35с1 | Московская область,<br>Химки, мкр. Сходня,<br>Железнодорожная ул., 25 | Московская область,<br>Химки, мкр. Сходня,<br>Октябрьская ул., 29Ас4 |
| Корректировка                                           | %                          |                                                         | 0%                                                                            | 0%                                                                    | 0%                                                                   |
| Скорректированная стоимость,<br>руб./ кв.м.             |                            |                                                         | <b>5 673,00</b>                                                               | <b>6 658,80</b>                                                       | <b>6 584,40</b>                                                      |
| <i>5.1. Удаленность от МКАДа</i>                        |                            | 6 км                                                    | 5 км                                                                          | 13 км                                                                 | 13 км.                                                               |
| Корректировка                                           | %                          |                                                         | 0                                                                             | +11%                                                                  | +11%                                                                 |
| Скорректированная стоимость,<br>руб./ кв.м.             |                            |                                                         | <b>5 673,00</b>                                                               | <b>7 391,27</b>                                                       | <b>7 308,68</b>                                                      |
| <b><u>6. Физические характеристики</u></b>              |                            |                                                         |                                                                               |                                                                       |                                                                      |

|                                                         |                       |                                        |                                       |                                       |                                       |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 6.1. Тип объекта                                        |                       | встроенные помещения разной этажности  | встроенные помещения разной этажности | встроенные помещения разной этажности | встроенные помещения разной этажности |
| Корректировка                                           | %                     |                                        | 0%                                    | 0%                                    | 0%                                    |
| 6.2. Класс здания                                       |                       | С                                      | А                                     | В                                     | В                                     |
| Корректировка                                           | %                     |                                        | -41%                                  | -23%                                  | -23%                                  |
| <b>Скорректированная стоимость на этаж</b>              |                       |                                        | <b>3 347,07</b>                       | <b>5 691,28</b>                       | <b>5 627,69</b>                       |
| 6.3. Общая площадь помещения, кв.м                      |                       | 1000-5000                              | 1 500                                 | 921,9                                 | 816                                   |
| Корректировка                                           | %                     |                                        | 0%                                    | -15%                                  | -15%                                  |
| <b>Скорректированная стоимость на общую площадь</b>     |                       |                                        | <b>3 347,07</b>                       | <b>4 837,58</b>                       | <b>4 783,53</b>                       |
| 5.4. Состояния отделки                                  |                       | отделка в удовлетворительном состоянии | отделка в хорошем состоянии           | отделка в хорошем состоянии           | отделка в хорошем состоянии           |
| Корректировка                                           | %                     |                                        | -19%                                  | -19%                                  | -19%                                  |
| <b>Скорректированная стоимость на Состояние отделки</b> | руб./кв. м            |                                        | <b>2 711,13</b>                       | <b>3 918,44</b>                       | <b>3 874,66</b>                       |
| <b>7. Экономические характеристики</b>                  |                       |                                        |                                       |                                       |                                       |
| 7.1. Функциональное назначение                          |                       | складское                              | складское                             | складское                             | складское                             |
| Корректировка                                           | %                     |                                        | 0%                                    | 0%                                    | 0%                                    |
| <b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>        |                       |                                        |                                       |                                       |                                       |
| 8.1. Наличие парковки                                   |                       | нет                                    | есть                                  | есть                                  | есть                                  |
| Корректировка                                           | %                     |                                        | -4%                                   | -4%                                   | -4%                                   |
| 8.2. Наличие ограждения                                 | %                     | нет                                    | есть                                  | есть                                  | есть                                  |
| Корректировка                                           |                       |                                        | -6,54%                                | -6,54%                                | -6,54%                                |
| <b>Выводы:</b>                                          |                       |                                        |                                       |                                       |                                       |
| <b>Скорректированная ставка</b>                         | <b>руб./кв. м/год</b> |                                        | <b>2 432,47</b>                       | <b>3 515,69</b>                       | <b>3 476,41</b>                       |
| <b>Количество корректировок</b>                         |                       |                                        | <b>5</b>                              | <b>7</b>                              | <b>7</b>                              |

|                                                                                                    |                       |                 |          |             |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------|-------------|-------------|
| <b>1/ n</b>                                                                                        |                       |                 | 0,2      | 0,142857143 | 0,142857143 |
| <b>Сумма (1/ n)</b>                                                                                |                       |                 |          | 0,485714    |             |
| <b>Весовые коэффициенты</b>                                                                        |                       |                 | 0,411765 | 0,294117647 | 0,294117647 |
| <b>Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС</b> | <i>руб./кв. м/год</i> | <b>3 058,10</b> |          |             |             |

*Источник: Расчет оценщика*

## Обоснование вносимых корректировок

### ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ПРАВА НА УЛУЧШЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав аренды. Корректировка не требуется.

### УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Оценщику не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, поэтому данная корректировка не вводится.

### ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ВО ВРЕМЕНИ

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

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в марте 2022 г. Дата оценки – 10.03.2022 года, корректировка на дату предложения не применяется. Корректировка равняется 0%

### ОТЛИЧИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ЦЕНЫ СДЕЛКИ

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №27 2020г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

| Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ                                                                                                                   |              |              |              |               |              |                |                           |                |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|----------------|---------------------------|----------------|-------------------|
| Населенный пункт                                                                                                                                                                                         | Жилая        |              | Торговая     |               | Офисная      |                | Производственно-складская |                | Земельные участки |
|                                                                                                                                                                                                          | Аренда       | Продажа      | Аренда       | Продажа       | Аренда       | Продажа        | Аренда                    | Продажа        |                   |
| Крупные города                                                                                                                                                                                           |              |              |              |               |              |                |                           |                |                   |
| Воронеж                                                                                                                                                                                                  | 3-4<br>(3)   | 5-7<br>(6)   | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)    | 4-5<br>(4,5) | 6-10<br>(8)    | 4-6<br>(5)                | 8-10<br>(9)    | 8-10<br>(9)       |
| Екатеринбург                                                                                                                                                                                             | 4-6<br>(5)   | 6-10<br>(8)  | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)    | 4-5<br>(4,5) | 6-8<br>(7)     | 4-6<br>(5)                | 9-11<br>(10)   | 9-12<br>(10,5)    |
| Краснодар                                                                                                                                                                                                | 3-5<br>(4)   | 5-7<br>(6)   | 4-5<br>(4,5) | 6-8<br>(7)    | 3-5<br>(4)   | 7-9<br>(8)     | 5-7<br>(6)                | 8-10<br>(9)    | 10-12<br>(11)     |
| Москва                                                                                                                                                                                                   | 3-5<br>(4)   | 5-7<br>(6)   | 4-5<br>(4,5) | 7-9<br>(8)    | 5-6<br>(5,5) | 8-9<br>(8,5)   | 3-6<br>(4,5)              | 8-10<br>(9)    | 8-10<br>(9)       |
| Новосибирск                                                                                                                                                                                              | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)   | 4-6<br>(5)   | 7-10<br>(8,5) | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)    | 4-7<br>(5,5)              | 9-12<br>(10,5) | 8-11<br>(9,5)     |
| Ростов-на-Дону                                                                                                                                                                                           | 4-5<br>(4,5) | 5-7<br>(6)   | 4-7<br>(5,5) | 8-10<br>(9)   | 4-6<br>(5)   | 7-10<br>(8,5)  | 5-6<br>(5,5)              | 9-12<br>(10,5) | 10-12<br>(11)     |
| С.-Петербург                                                                                                                                                                                             | 3-4<br>(3,5) | 5-6<br>(5,5) | 5-7<br>(6)   | 6-10<br>(8)   | 3-5<br>(4)   | 8-10<br>(9)    | 5-7<br>(6)                | 8-11<br>(9,5)  | 8-12<br>(10)      |
| Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.                                                                                                                                                              | 4,0          | 6,4          | 4,1          | 7,8           | 4,6          | 8,3            | 5,4                       | 9,6            | 9,3               |
| Средние города                                                                                                                                                                                           |              |              |              |               |              |                |                           |                |                   |
| Владивосток                                                                                                                                                                                              | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)   | 3-7<br>(5)   | 6-10<br>(8)   | 4-6<br>(5)   | 7-10<br>(8,5)  | 5-7<br>(6)                | 10-12<br>(11)  | 8-12<br>(10)      |
| Омск                                                                                                                                                                                                     | 3-6<br>(4,5) | 5-7<br>(6)   | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 4-6<br>(5)   | 8-12<br>(10)   | 5-8<br>(6,5)              | 9-12<br>(10,5) | 10-12<br>(11)     |
| Севастополь                                                                                                                                                                                              | 5-7<br>(6)   | 8-10<br>(9)  | -            | 6-8<br>(7)    | -            | 6-10<br>(8)    | -                         | 10-12<br>(11)  | 11-12<br>(11)     |
| Ставрополь                                                                                                                                                                                               | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)   | 4-6<br>(5)   | 6-8<br>(7)    | 5-7<br>(6)   | 7-10<br>(8,5)  | 4-8<br>(6)                | 10-12<br>(11)  | 9-12<br>(10,5)    |
| Тамбов                                                                                                                                                                                                   | 4-7<br>(5,5) | 7-9<br>(8)   | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 5-7<br>(6)   | 9-11<br>(10)   | 6-8<br>(7)                | 8-11<br>(9,5)  | 10-13<br>(11,5)   |
| Тверь                                                                                                                                                                                                    | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)   | 4-6<br>(5)   | 8-11<br>(9,5) | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)    | 5-8<br>(6,5)              | 10-12<br>(11)  | 10-11<br>(10,5)   |
| Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.                                                                                                                                                              | 4,7          | 7,3          | 5,0          | 8,2           | 5,4          | 9,0            | 6,4                       | 10,7           | 10,8              |
| Небольшие города и населенные пункты                                                                                                                                                                     |              |              |              |               |              |                |                           |                |                   |
| Московская область в ноябре 2020 г.                                                                                                                                                                      | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)  | 4-8<br>(6)   | 10-12<br>(11) | 6-8<br>(7)   | 9-12<br>(10,5) | 6-8<br>(7)                | 10-14<br>(12)  | 10-12<br>(11)     |
| Примечание. В скобках указано среднее значение.<br>По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности выносятся в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре. |              |              |              |               |              |                |                           |                |                   |

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне: -7%.



## МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Местоположение объектов оценки Московская область, г.Химки,. Аналогичные также расположены в Московской области, г.о..Химки,. Величина корректировки равна 0%.

### Удаленность от МКАДа

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 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)                              | 1,11             | 1,07                   | 1,14 |

**Таблица 20** Корректировка на удаленность от МКАД

| №   | Удаленность от МКАД, км (по данным объявлений) | Коэффициент | Корректировка |
|-----|------------------------------------------------|-------------|---------------|
| ОО  | 6                                              | 1           |               |
| ОА1 | 5                                              | 1,11        | 0             |
| ОА2 | 13                                             | 1,11        | +11%          |
| ОА3 | 13                                             | 1,11        | +11%          |

### Класс здания

Объект оценки относится к зданиям класса С

Объекты аналоги 1, отличаются от объекта оценки. Они относятся к классу А.

Объект аналог 2,3 отличаются от объекта оценки. Он относится к классу В.

*Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр.208*

Таблица 136

| г. Москва и Московская область |          |        |       |          |
|--------------------------------|----------|--------|-------|----------|
| арендные ставки                |          | Аналог |       |          |
|                                |          | А, А+  | В, В+ | С и ниже |
| Объект оценки                  | А, А+    | 1,00   | 1,30  | 1,69     |
|                                | В, В+    | 0,77   | 1,00  | 1,31     |
|                                | С и ниже | 0,59   | 0,77  | 1,00     |

Корректировка для класса А равна:-41%

Корректировка для класса В равна:-23%

### Общая площадь

На рынке коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв. м. при его единовременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр.167

Таблица 59

| г. Москва (арендные ставки) |             |        |         |          |           |            |             |        |
|-----------------------------|-------------|--------|---------|----------|-----------|------------|-------------|--------|
| Площадь, кв.м               |             | аналог |         |          |           |            |             |        |
|                             |             | 0-300  | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | 10000-20000 | >20000 |
| объект оценки               | 0-300       | 1,00   | 1,11    | 1,19     | 1,41      | 1,58       | 1,71        | 1,77   |
|                             | 300-500     | 0,90   | 1,00    | 1,08     | 1,28      | 1,43       | 1,55        | 1,61   |
|                             | 500-1000    | 0,84   | 0,93    | 1,00     | 1,18      | 1,32       | 1,44        | 1,49   |
|                             | 1000-5000   | 0,71   | 0,78    | 0,85     | 1,00      | 1,12       | 1,21        | 1,26   |
|                             | 5000-10000  | 0,63   | 0,70    | 0,76     | 0,90      | 1,00       | 1,09        | 1,13   |
|                             | 10000-20000 | 0,58   | 0,64    | 0,70     | 0,82      | 0,92       | 1,00        | 1,04   |
|                             | >20000      | 0,56   | 0,62    | 0,67     | 0,79      | 0,89       | 0,97        | 1,00   |

|                      | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв.м. | 1 000-5 000   | 1 500    | 921,9    | 816      |
| Коэффициент          | 1             | 1        | 0,85     | 0,85     |
| Корректировка, %     |               | 0%       | -15%     | -15%     |

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 требуют проведения капитального (по данным Заказчика, а так же выявлено при осмотре) в связи с этим необходимо внести соответствующие корректировки:

Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр.215

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

#### Матрицы коэффициентов

Таблица 149

| цены производственно-складских объектов |          | аналог  |        |          |
|-----------------------------------------|----------|---------|--------|----------|
|                                         |          | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки                           | хорошее  | 1,00    | 1,24   | 1,77     |
|                                         | удовл.   | 0,81    | 1,00   | 1,43     |
|                                         | неудовл. | 0,56    | 0,70   | 1,00     |

Таблица 150

| арендные ставки производственно-складских объектов |          | аналог  |        |          |
|----------------------------------------------------|----------|---------|--------|----------|
|                                                    |          | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки                                      | хорошее  | 1,00    | 1,23   | 1,73     |
|                                                    | удовл.   | 0,81    | 1,00   | 1,41     |
|                                                    | неудовл. | 0,58    | 0,71   | 1,00     |

|                   |       |         |         |         |
|-------------------|-------|---------|---------|---------|
| Состояние объекта | удовл | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Коэффициент       | 1     | 0,81    | 0,81    | 0,81    |
| Корректировка     | %     | -19%    | -19%    | -19%    |

#### Ограждение

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:

Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр.215

#### 9.4. Элемент сравнения – наличие ограждения

Как правило, стоимость объектов производственно-складского назначения зависит от расположения на огороженной территории.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов расположения на закрытой территории, доступ к которой ограничен.

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

Таблица 50

| 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             | 1,07                   | 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 |

Корректировка равна:  $(1/1,07) = -6,54\%$

#### Парковка

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 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.

Поправка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г., стр.215

**Матрицы коэффициентов**  
**Корректирующие коэффициенты на наличие и тип**  
**парковки для цен и арендных ставок**  
**для объектов производственно-складского назначения,**  
**расположенных в городах с различной численностью**  
Таблица 170

| г. Москва и Московская область |                      |                   |                   |                      |
|--------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| цены/арендные ставки           |                      | Аналог            |                   |                      |
|                                |                      | закрытая парковка | открытая парковка | парковка отсутствует |
| Объект оценки                  | закрытая парковка    | 1,00              | 1,05              | 1,10                 |
|                                | открытая парковка    | 0,95              | 1,00              | 1,04                 |
|                                | парковка отсутствует | 0,91              | 0,96              | 1,00                 |

Корректировка равна:  $0,96/1-1=-4\%$

*Веса аналогов*

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по  $i$ -ому аналогу к первоначальной цене продажи  $i$ -ого аналога,  $\frac{1}{BK_i}$ , где:  $BK_i$  – общая валовая коррекция  $i$ -ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ;  $\sum_{i=1}^n BK_i$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{1/BK_i}{\sum_{i=1}^n 1/BK_i}$$

Расчет весов ( $B_i$ ) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

#### ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

У объекта оценки функциональное назначение – складское. Объекты-аналоги имеют схожее назначение, по данному параметру корректировка не вводилась.

Таким образом, для дальнейших расчетов принимаем следующие величины арендных ставок:

**3 058,10 руб./кв. м/год, без коммунальных и эксплуатационных расходов**

#### РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации была определена суммированием ставки доходности рынка недвижимости (дисконтирования) и нормы возврата капитала.

Величина коэффициента дисконтирования отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности, ввиду неразвитости ипотечно-инвестиционного кредитования в нашей стране.

В основе метода кумулятивного построения лежит суммирование безрисковой ставки доходности, компенсаций за риск и нормы возврата капитала. Данный метод, по мнению Оценщика, отличается низкой достоверностью.

Источник информации: *На основании Справочника оценщика недвижимости-2021 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, табл.24 стр. 62*

Справочник оценщика недвижимости-2021 Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода.

**Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет**

Таблица 24

| Класс объектов                                                       | Активный рынок |                      |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|
|                                                                      | Среднее        | Расширенный интервал |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 11,2%          | 8,2% 14,1%           |
| 2. Специализированные высокочастотные складские объекты              | 11,2%          | 8,3% 14,2%           |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 11,4%          | 8,4% 14,7%           |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 10,5%          | 7,4% 13,6%           |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 11,1%          | 8,4% 14,5%           |

Ожидаемая текущая доходность для универсальных производственно-складских помещений составит 8,2,4-14,1%, Оценщик в расчетах использует среднее значение, равное 11,20%.

## РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

### Потенциальный валовой доход

**Потенциальный валовой доход** от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы.

По результатам анализа и рекомендаций по сдаче в аренду площадей многофункционального комплекса из оцениваемых помещений в аренду могут быть переданы основные площади, остальные площади используются под технические нужды и определены как вспомогательные (коридоры, подсобные, умывальные, уборные, санузлы, тамбуры, компьютерные и др.)

### Эффективный валовой доход

**Эффективный валовой доход** – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простой площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

### Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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

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

Коэффициент от недоиспользования площадей (недозагрузка) составил 14,2% для универсальных производственно-складских помещений.



## 2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

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

Таблица 2

| Класс объектов                                                       | Активный рынок |                        |       |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                                      | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 14,2%          | 13,2%                  | 15,2% |
| 2. Специализированные высококласные складские объекты                | 12,9%          | 11,6%                  | 14,3% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 14,6%          | 13,5%                  | 15,6% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 19,2%          | 17,8%                  | 20,5% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 13,3%          | 12,3%                  | 14,3% |

Источник информации: На основании Справочника оценщика недвижимости-2021 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, табл.2 стр. 27

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

### Чистый операционный доход

**Чистый операционный доход** равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и прочие расходы.

Рассчитанная выше арендная ставка для объекта оценки очищена от операционных расходы, соответственно, при определении величины чистого операционного дохода данные расходы учитываться не будут.

Стоимость оцениваемых объектов недвижимости методом капитализации доходов рассчитывается путем деления чистого операционного дохода от объекта недвижимости на коэффициент капитализации.

Таблица 21 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

| Показатель | Кадастровый номер помещения: | Кадастровый номер помещения: |
|------------|------------------------------|------------------------------|
|------------|------------------------------|------------------------------|



|                                                                                                   | 50:10:0010302:2491   | 50:10:0010302:1236   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Арендная ставка за 1 кв.м. в год, руб., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов</b> | <b>3 058,10</b>      | <b>3 058,10</b>      |
| Площадь помещений, кв.м.                                                                          | 3 166,20             | 1 249,90             |
| <b>Потенциальный валовой доход, руб.</b>                                                          | <b>9 682 556,22</b>  | <b>3 822 319,19</b>  |
| Недозагрузка, %                                                                                   | 14,20%               | 14,20%               |
| Потери от недозагрузки, руб.                                                                      | 1 374 922,98         | 542 769,32           |
| Недосбор платежей, %                                                                              | 0                    | 0                    |
| Потери от недосбора платежей, руб.                                                                | 0                    | 0                    |
| <b>Действительный валовой доход, руб.</b>                                                         | <b>8 307 633,24</b>  | <b>3 279 549,87</b>  |
| Операционные расходы, %                                                                           | 0                    | 0                    |
| Операционные расходы, руб.                                                                        | 0                    | 0                    |
| <b>Чистый операционный доход, руб.</b>                                                            | <b>8 307 633,24</b>  | <b>3 279 549,87</b>  |
| <b>Коэффициент капитализации, %</b>                                                               | <b>11,20%</b>        | <b>11,20%</b>        |
| <b>Стоимость оцениваемых зданий с учетом земельного участка, руб.</b>                             | <b>74 175 296,76</b> | <b>29 281 695,22</b> |
| <b>Доля улучшений в стоимости ЕОН</b>                                                             | <b>0,74</b>          | <b>0,74</b>          |
| <b>Стоимость оцениваемого помещения, руб.</b>                                                     | <b>54 889 719,60</b> | <b>21 668 454,47</b> |

Источник информации: расчет Оценщика

Плотность застройки объекта оценки и объектов аналогов различается. Плотность застройки объекта оценки и объектов аналогов различается. Корректировка принята согласно: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 70)»

Корректировка для универсальных производственно-складских объектов составляет: 0,74

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода.

#### 7.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 70

| Класс объектов                                                       | Среднее | Доверительный интервал |
|----------------------------------------------------------------------|---------|------------------------|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 0,74    | 0,71 0,77              |
| 2. Специализированные высококласные складские объекты                | 0,76    | 0,73 0,80              |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 0,76    | 0,73 0,79              |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 0,70    | 0,67 0,74              |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 0,72    | 0,69 0,76              |

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие 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 смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.
2. **Специализированные высококласные складские объекты** – высококласные 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. Высокоточные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высокоточным складским объектам можно отнести склады классов A и B.

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание производственно-складского назначения. По своим характеристикам его возможно отнести к классу C.

### 5.3. Определение справедливой стоимости земельного участка

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.

*Метод сравнения продаж.*

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельные участки;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

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

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

#### *Метод выделения*

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей. К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом

- квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ. К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

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

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

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

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

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

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

#### *Метод распределения*

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

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

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

#### *Метод капитализации дохода*

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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



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

*Метод остатка.*

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

*Метод предполагаемого использования*

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемые земельные участки;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.**

Оценка земельного участка методом сравнения продаж предполагает следующую этапность:

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

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

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

Далее выделяются необходимые элементы сравнения.

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

Условия продажи (предложения)

Условия могут быть как соответствующие рынку, так и нерыночные (если продавцу срочно требуются деньги, цена может быть ниже рыночной; финансовые, корпоративные или родственные связи могут снизить стоимость). Время продажи также влияет на стоимость

недвижимости. Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

#### Условия рынка

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

Для оцениваемого объекта, были выделены следующие элементы сравнения: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

условия продажи; условия рынка; местоположение объекта;

физические характеристики объекта (размер участка, коммуникации).

Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

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

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



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

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

Реализация 3-го этапа:

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) 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

**Таблица 22 Расчет справедливой стоимости земельных участков**

| Элемент сравнения                 | Единица измер.                                                            | Объект оценки                                  | Объекты сравнения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                   |                                                                                                                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |                                                                           |                                                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2                                                                                                 | 3                                                                                                                 |
| Цена предложения                  | руб.                                                                      |                                                | 25 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 40 000 000                                                                                        | 29 520 000                                                                                                        |
| Источник информации               |                                                                           |                                                | <a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_5000_kv_m_ploschadyu_50_sotok_moskovskaya_mytischskiy_kor_gashino_6871658604/">https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_5000_kv_m_ploschadyu_50_sotok_moskovskaya_mytischskiy_kor_gashino_6871658604/</a> | <a href="https://www.domofond.ru/object/4466941626">https://www.domofond.ru/object/4466941626</a> | <a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/265325750/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/265325750/</a> |
| Единица сравнения                 | Сот.                                                                      |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                   |                                                                                                                   |
| Цена предложения                  | руб                                                                       |                                                | 25 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 40 000 000                                                                                        | 29 520 000                                                                                                        |
| Общая площадь, сот.               | сот                                                                       | 20,24;12,03                                    | 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 100                                                                                               | 73,8                                                                                                              |
| Цена за ед. площади               | руб/сот                                                                   |                                                | 500 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 400 000                                                                                           | 400 000                                                                                                           |
| <b>Корректировки</b>              | ( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому) |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                   |                                                                                                                   |
| <b>Право собственности</b>        |                                                                           | полное                                         | полное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | полное                                                                                            | полное                                                                                                            |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,0%                                                                                              | 0,0%                                                                                                              |
| Скорректированная цена            | руб/сот                                                                   |                                                | 500 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 400 000                                                                                           | 400 000                                                                                                           |
| <b>Условия финансирования</b>     |                                                                           | рыночные                                       | рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | рыночные                                                                                          | рыночные                                                                                                          |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,0%                                                                                              | 0,0%                                                                                                              |
| Скорректированная цена            | руб/сот                                                                   |                                                | 500 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 400 000                                                                                           | 400 000                                                                                                           |
| <b>Торг</b>                       |                                                                           |                                                | Торг                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Торг                                                                                              | Торг                                                                                                              |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                | -12%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -12%                                                                                              | -12%                                                                                                              |
| Скорректированная цена            | руб/сот                                                                   |                                                | 440 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 352 000,00                                                                                        | 352 000,00                                                                                                        |
| <b>Дата продажи (дата оценки)</b> |                                                                           | март 2022                                      | март 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | март 2022                                                                                         | март 2022                                                                                                         |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,0%                                                                                              | 0,0%                                                                                                              |
| Скорректированная цена            | руб/сот                                                                   |                                                | 440 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 352 000,00                                                                                        | 352 000,00                                                                                                        |
| <b>Местоположение</b>             |                                                                           | обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а | Московская область, Мытищинский район, городское поселение Пироговский, деревня Коргашино                                                                                                                                                                                                                                           | Московская область, Лобня, улица Жирохова, Лобня, Московская область                              | Московская область, Химки, мкр. Подрезково                                                                        |
| <b>Ближайший город</b>            |                                                                           | Химки                                          | Мытищи                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Лобня                                                                                             | Химки                                                                                                             |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                | 7,37%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 25,93%                                                                                            | 0,00%                                                                                                             |

| Элемент сравнения                                                | Единица измер. | Объект оценки                                                            | Объекты сравнения                                                             |                                                                             |                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  |                |                                                                          | 1                                                                             | 2                                                                           | 3                                                                                                                                  |
| Скорректированная цена                                           | руб/сот        |                                                                          | 472 428,00                                                                    | 443 273,60                                                                  | 352 000,00                                                                                                                         |
| Удаленность от МКАДа                                             |                | 6 км                                                                     | 14 км                                                                         | 16 км.                                                                      | 10 км.                                                                                                                             |
| Корректировка                                                    | %              |                                                                          | +30%                                                                          | +30%                                                                        | +30%                                                                                                                               |
| Скорректированная цена                                           | руб/сот        |                                                                          | 614 156,40                                                                    | 576 255,68                                                                  | 457 600,00                                                                                                                         |
| <b>Физические характеристики</b>                                 |                |                                                                          |                                                                               |                                                                             |                                                                                                                                    |
| Общая площадь, сот.                                              | сот            | 20,24,12,03                                                              | 50                                                                            | 100                                                                         | 73,8                                                                                                                               |
| Корректировка                                                    | %              |                                                                          | +11%                                                                          | +11%                                                                        | +11%                                                                                                                               |
| Скорректированная цена                                           | руб/сот        |                                                                          | 681 713,60                                                                    | 639 643,80                                                                  | 507 936,00                                                                                                                         |
| <b>Назначение</b>                                                |                | для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий | объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры, комплексы) | Производственная зона, для размещения производственно-складских предприятий | производственная, легкая, фармацевтическая, пищевая, нефтехимическая, строительная промышленности; автомобильный транспорт; склады |
| Корректировка                                                    | %              |                                                                          | -30%                                                                          | 0,0%                                                                        | 0,0%                                                                                                                               |
| Скорректированная цена                                           | руб/сот        |                                                                          | 477 199,52                                                                    | 639 643,80                                                                  | 507 936,00                                                                                                                         |
| <b>Обременения ( Сервитут)</b>                                   |                | Нет                                                                      | Нет                                                                           | Нет                                                                         | Нет                                                                                                                                |
| <b>Корректировка</b>                                             |                |                                                                          | 0                                                                             | 0                                                                           | 0                                                                                                                                  |
| Скорректированная цена                                           | руб/сот        |                                                                          | 477 199,52                                                                    | 639 643,80                                                                  | 507 936,00                                                                                                                         |
| <b>Инженерные коммуникации</b>                                   |                | Э,В,К                                                                    | Э                                                                             | Э,Г,В,К                                                                     | Э,Г,В                                                                                                                              |
| Корректировка                                                    | %              |                                                                          | +10,4%                                                                        | -14%                                                                        | -14%                                                                                                                               |
| Скорректированная цена                                           | руб/сот        |                                                                          | 526 828,27                                                                    | 550 093,67                                                                  | 436 824,96                                                                                                                         |
| <b>Количество корректировок</b>                                  |                |                                                                          | 6                                                                             | 5                                                                           | 4                                                                                                                                  |
| <b>1/ n</b>                                                      |                |                                                                          | 0,1666667                                                                     | 0,2                                                                         | 0,25                                                                                                                               |
| <b>Сумма (1/ n)</b>                                              |                |                                                                          | 0,6166667                                                                     |                                                                             |                                                                                                                                    |
| <b>Весовые коэффициенты</b>                                      |                |                                                                          | 0,2702703                                                                     | 0,3243243                                                                   | 0,4054054                                                                                                                          |
| <b>Цена за ед. общей площади, свободного земельного участка.</b> | руб/сот.       |                                                                          | 497 885,98                                                                    |                                                                             |                                                                                                                                    |
| <b>Цена за ед. общей площади, свободного земельного участка.</b> | руб/кв. м.     |                                                                          | 4 978,86                                                                      |                                                                             |                                                                                                                                    |

## Объяснение вносимых корректировок:

### Поправка на торг:

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

Корректировка на торг была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть II под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки стр. 213.

Значение скидки на торг:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

### **13.2. Значения скидок на торг на активном рынке**

#### **13.2.1. Коллективное мнение оценщиков**

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

Таблица 99

| Класс объектов                                    | Активный рынок |                        |
|---------------------------------------------------|----------------|------------------------|
|                                                   | Среднее        | Доверительный интервал |
| Цены предложений объектов                         |                |                        |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 12,0%          | 10,4% 13,6%            |

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала для земельных участков под индустриальную застройку, на уровне:-12%.

### Местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в соседних районах. Требуется корректировка. Корректировка производилась согласно Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г., Регион применения: Московская область, Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков, Возможность модификации – допускается [https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/location\\_for\\_Moscow\\_region\\_2021](https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_region_2021)

Рекомендуемая схема применения корректировки на местоположение на основе индексов.

Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам города Московской области из табл. 1 (табл 2,3).

Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{\text{нг}} = I_{\text{оо}} \div I_{\text{оа}}, \text{ где}$$

$K_{\text{исм}}$  – корректировка на местоположение по индексу города Московской области;

$I_{\text{оо}}$  – индекс ближайшего города Московской области к объекту оценки;

$I_{\text{оа}}$  – индекс ближайшего города Московской области к объекту аналогу.

| Ценовые индексы городов Московской области (ЦИГ) |                     |               |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| Алфавитный указатель                             | Наименование города | Индекс города |
| А                                                | Андреевка           | 0,70          |
|                                                  | Алрелевка           | 0,80          |
| Б                                                | Балашиха            | 0,79          |
|                                                  | Бронницы            | 0,51          |
| В                                                | Видное              | 0,93          |
|                                                  | Воскресенск         | 0,36          |
| Д                                                | Волоколамск         | 0,37          |
|                                                  | Дзержинский         | 0,88          |
|                                                  | Дедовск             | 0,58          |
|                                                  | Дмитров             | 0,56          |
| Л                                                | Долгопрудный        | 1,01          |
|                                                  | Домодедово          | 0,79          |
| Х                                                | Хотьково            | 0,45          |
|                                                  | Химки               | 1,02          |
| М                                                | Можайск             | 0,39          |
|                                                  | Мытищи              | 0,95          |
| Л                                                | Лобня               | 0,81          |
|                                                  | Лосино-Петровский   | 0,50          |

**Таблица 23 Расчет корректировки на местоположение**

| Наименование           | Объект оценки                                              | Аналог 1                                                                                                 | Аналог 2                                                                               | Аналог 3                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Местоположение</b>  | обл.<br>Московская, г.<br>Химки, ул.<br>Рабочая, дом<br>2а | Московская область,<br>Мытищинский<br>район, городское<br>поселение<br>Пироговский,<br>деревня Коргашино | Московская<br>область,<br>Лобня, улица<br>Жирохова,<br>Лобня,<br>Московская<br>область | Московская<br>область,<br>Химки, мкр.<br>Подрезково |
| <b>Ближайший город</b> | Химки                                                      | Мытищи                                                                                                   | Лобня                                                                                  | Химки                                               |
| Индекс города          | 1,02                                                       | 0,95                                                                                                     | 0,81                                                                                   | 1,02                                                |
| Корректировка          |                                                            | 7,37%                                                                                                    | 25,93%                                                                                 | 0,00%                                               |

#### Удаленность от МКАДа

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 24 Корректировка на удаленность от МКАД**

| №   | Удаленность от МКАД, км (по данным объявлений) | $Y=16613x^{-0,665}$ | Корректировка |
|-----|------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| ОО  | 6                                              | 5046,351            |               |
| ОА1 | 14                                             | 2872,585            | 1,76          |
| ОА2 | 11                                             | 3372,267            | 1,50          |
| ОА3 | 10                                             | 3592,924            | 1,40          |

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%.

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

Рисунок 6. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области



**Общая площадь**

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Следует ввести корректировку, по данным «СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

| Объект оценки | Площадь, га | Объекты-аналоги |       |      |      |      |
|---------------|-------------|-----------------|-------|------|------|------|
|               |             | <0,5            | 0,5–1 | 1–5  | 5–10 | >10  |
|               | <0,5        | 1,00            | 1,11  | 1,22 | 1,36 | 1,50 |
|               | 0,5–1       | 0,90            | 1,00  | 1,10 | 1,23 | 1,36 |
|               | 1–5         | 0,82            | 0,91  | 1,00 | 1,11 | 1,23 |
|               | 5–10        | 0,74            | 0,82  | 0,90 | 1,00 | 1,11 |
|               | >10         | 0,67            | 0,74  | 0,81 | 0,90 | 1,00 |

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

Таблица 25

| Показатели          | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, сот. | 20,24;12,03   | 50       | 100      | 73,8     |
| Общая площадь, га   | До 0,5        | 0,5      | 1        | 0,74     |
| Коэффициент         | 1             | 1,11     | 1,11     | 1,11     |
| Корректировка, %    |               | +11%     | +11%     | +11%     |

Корректировка =  $C_{oo}/C_a$

**Категория земель, разрешенное использование**

Объект оценки и объекты-аналоги 2,3 имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется. Объект аналог 1 отличается от объекта оценки.

по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть II под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки стр. 182.



## Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

| № | Классы земельных участков                       | Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Номер ВРИ          |
|---|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | Земельные участки под индустриальную застройку  | Земли населенных пунктов<br>Земли промышленности                        | Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады<br>Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ<br>Коммунальное обслуживание | 6.0-7.0, 3.1       |
| 2 | Земельные участки под офисно-торговую застройку | Земли населенных пунктов<br>Земли промышленности                        | Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.<br>Земельные участки для размещения гостиниц.<br>Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии                                                 | 4.1-4.10, 3.2-3.10 |

### Матрицы коэффициентов

#### Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 81

| отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ) |                               | объект-аналог                 |                              |         |                       |         |           |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------|-----------------------|---------|-----------|----------------|
|                                                                               |                               | под офисно-торговую застройку | под индустриальную застройку | под ИЖС | под объекты рекреации | под ЛПХ | СНТ, дачи | с/х назначения |
| объект оценки                                                                 | под офисно-торговую застройку | 1,00                          | 1,43                         | 2,38    | 2,56                  | 2,63    | 2,94      | 4,35           |
|                                                                               | под индустриальную застройку  | 0,70                          | 1,00                         | 1,87    | 1,79                  | 1,84    | 2,06      | 3,04           |
|                                                                               | под ИЖС                       | 0,42                          | 0,60                         | 1,00    | 1,08                  | 1,11    | 1,24      | 1,83           |
|                                                                               | под объекты рекреации         | 0,39                          | 0,56                         | 0,93    | 1,00                  | 1,03    | 1,15      | 1,70           |
|                                                                               | под ЛПХ                       | 0,38                          | 0,54                         | 0,90    | 0,97                  | 1,00    | 1,12      | 1,65           |
|                                                                               | СНТ, дачи                     | 0,34                          | 0,49                         | 0,81    | 0,87                  | 0,89    | 1,00      | 1,48           |
|                                                                               | с/х назначения                | 0,23                          | 0,33                         | 0,55    | 0,59                  | 0,61    | 0,68      | 1,00           |

Объект аналог 2 относится к землям под офисно-торговую застройку а объект оценки под индустриальную застройку. Коэффициент составит 0,70 от стоимости объекта аналога или -30%

#### Право собственности

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

#### Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в марте 2022 года. Корректировка не требуется.

#### Инженерные коммуникации

Объект оценки отличается по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов. Корректировка производилась 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, Г, Комм | В, К, Т, 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%                  |

**Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков**

Таблица 58

| Вид коммуникаций          | 1. Под индустриальную застройку | 2. Под офисно-торговую застройку | 4.1. Под МЖС | 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 26

| Наименование                                                              | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2      | Аналог 3      |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|---------------|---------------|
| <b>Инженерные коммуникации</b>                                            | Э, В, К       | Э        | Э, Г, В, К    | Э, Г, В       |
| Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями | 1             | 1,104    | 0,86 (1/1,16) | 0,86 (1/1,16) |
| Корректировка                                                             |               | +10,4%   | -14%          | -14%          |

**Дата предложения (изменение цен предложения во времени)**

Все объекты-аналоги предложены к продаже в марте 2022 года. Корректировка не требуется.

**Веса аналогов**

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по *i*-ому аналогу к первоначальной цене продажи *i*-ого аналога,  $\frac{1}{BK_i}$ , где:  $BK_i$  – общая валовая коррекция *i*-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ;  $\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}$
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}}$$

Расчет весов ( $B_i$ ) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

### Полученные результаты справедливой стоимости

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

Таблица 27

| 1               | 2                                              | 3              | 4                                     | 5=4*3                                               |
|-----------------|------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Кадастровый №   | Ближайший н.п.                                 | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость 1 кв.м., рубли | Справедливая стоимость участка, без учета НДС, руб. |
| 50:10:010302:53 | Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а | 2024           | 4 978,86                              | 10 077 212,64                                       |
| 50:10:010302:52 | Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а | 1203           | 4 978,86                              | 5 989 568,58                                        |
| Итого           |                                                |                |                                       | 16 066 781,22                                       |

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий<sup>11</sup>. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

**Таблица 28**

| № | Показатель                                              | 1     | 2         | 3         | 4     | 5     | 6     | Вектор приоритета |
|---|---------------------------------------------------------|-------|-----------|-----------|-------|-------|-------|-------------------|
| 1 | учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки   | 1,000 | 1,00<br>0 | 1,00<br>0 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |
| 2 | наличие необходимой информации для реализации метода    | 1,000 | 1,00<br>0 | 1,00<br>0 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |
| 3 | достоверность имеющейся информации                      | 1,000 | 1,00<br>0 | 1,00<br>0 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |
| 4 | учет специфических особенностей объекта оценки          | 1,000 | 1,00<br>0 | 1,00<br>0 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |
| 5 | учет влияния возможных рисков при определении стоимости | 1,000 | 1,00<br>0 | 1,00<br>0 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |
| 6 | отражение тенденции развития рыночной ситуации          | 1,000 | 1,00<br>0 | 1,00<br>0 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |

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

**Таблица 29**

| Часть здания: корпус №16 |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Подходы.                 | Результирующий вектор приоритетов |

<sup>11</sup> Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Сравнительный подход | 0,5           |
| Доходный подход      | 0,5           |
| Затратный подход     | Не применялся |

Таблица 30

| Часть здания: корпус №50 |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Подходы.                 | Результирующий вектор приоритетов |
| Сравнительный подход     | 0,5                               |
| Доходный подход          | 0,5                               |
| Затратный подход         | -                                 |

Таблица 31

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

Таблица 32

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

## Итоговый результат стоимости объекта оценки

| Наименование                                                                                                                                                              | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. | Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб. | Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб., без учета НДС округленно |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Помещение.<br>Назначение:<br>нежилое,<br>наименование:<br>данные отсутствуют,<br>этаж № 2,<br>общей площадью 3 166,20 кв. м;<br>Кадастровый номер:<br>50:10:0010302:2 491 | Не применялся          | 64 703 734,97              | 54 889 719,60         | 135 200 262,11                                    | 59 800 000                                                                  |
| Помещение.<br>Назначение:<br>нежилое,<br>наименование:                                                                                                                    | Не применялся          | 25 542 668,92              | 21 668 454,47         | 53 372 117,98                                     | 23 610 000                                                                  |



|                                                                                                                                                                                                                                       |               |               |               |               |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| данные отсутствуют,<br>этаж № 2,<br>общей площадью 1 249,90 кв. м<br>Кадастровый номер:<br>50:10:0010302:1 236,<br>Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №50;                         |               |               |               |               |            |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 2 024 кв. м.; Кадастровый номер: 50:10:010302:53 ; | Не применялся | 10 077 212,64 | Не применялся | 10 077 212,64 | 10 080 000 |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий,                                                                   | Не применялся | 5 989 568,58  | Не применялся | 5 989 568,58  | 5 990 000  |

|                                                                               |  |  |  |               |            |
|-------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|---------------|------------|
| общей площадью 1 203 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:52 |  |  |  |               |            |
| Итого                                                                         |  |  |  | 99 469 070,20 | 99 480 000 |

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

**99 480 000**

**(Девяносто девять миллионов четыреста восемьдесят тысяч ) рублей,**

**в том числе:**

| Наименование                                                                                                                                                                                                                                      | Справедливая стоимость округленно, без учета НДС, рублей |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Помещение. Назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, этаж № 2, общей площадью 3 166,20 кв. м; Кадастровый номер: 50:10:0010302:2491                                                                                                  | 59 800 000                                               |
| Помещение. Назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, этаж № 2, общей площадью 1 249,90 кв. м Кадастровый номер: 50:10:0010302:1236, Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №50;       | 23 610 000                                               |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 2 024 кв. м.; Кадастровый номер: 50:10:010302:53;              | 10 080 000                                               |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 1 203 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:52 | 5 990 000                                                |
| Итого                                                                                                                                                                                                                                             | 99 480 000                                               |

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки отдельного участка, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести

переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

*Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», определение границ интервала не требуется.*

## **7. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **7.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

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

### **7.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ**

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

### **7.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

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

## 8. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ *Затратный подход*—совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо



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

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

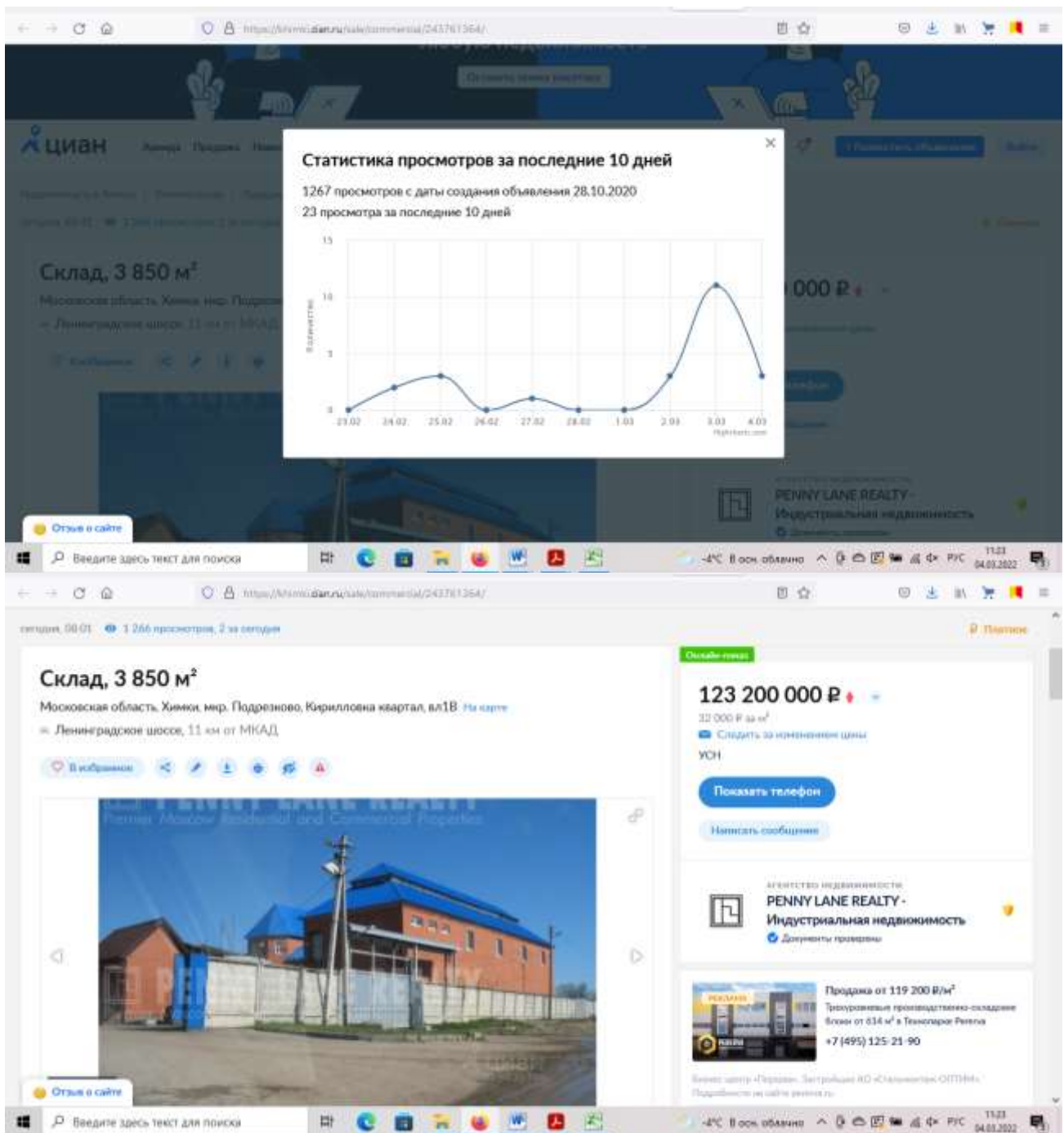
В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

# СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

## Аналоги по продаже складских помещений

### Аналог 1



3 850 м²

Площадь

1 из 1

Этаж

9 м

Выс. потолков

Свободно

Помещение

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 EBITDA и чистые потоки предоставляются по запросу.

ТУ, коммуникации и безопасность: 100кВт, пожарная сигнализация, видеонаблюдение, охранная сигнализация, контроль доступа на территорию, и интернет.

Объект под охраной (ЧОП). Парковка: для а/м от 10г.

Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу

На объекте возможно организовать сухой склад.

ID 669-П-1

Оценки рынка

123 200 000 Р

32 000 Р за м²

Показать телефон

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

PENNY LANE REALTY -

Индустриальная недвижимость

Документы проверены

Продана от 119 200 Р/м²

Промышленные производственно-складские

Блоки от 634 м² в Троицком Ретейке

+7 (495) 125-21-90

Банков центр «Переслав». Застраховано АО «Страхование ОПСИМ».

Подтверждено на сайте rdn.ru

Перейти на сайт

Остались вопросы по объявлению?

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

Фотографии (4)

Описание

На карте

Контактные лица

Похожие объявления

Склад, 3 850 м²

В избранное

Уточнить условия

Условия сделки

|        |                |            |                   |
|--------|----------------|------------|-------------------|
| Цена   | 123 200 000 Р  | Налог      | УСН               |
| Ставка | 32 000 Р за м² | Тип сделки | Свободная продажа |

Общая информация

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Высота потолков | 9 м                      |
| Состояние       | Типовой ремонт           |
| Ворота          | На нулевой отметке       |
| Материал пола   | Железобетон              |
| Парковка        | На территории            |
|                 | Для грузового транспорта |

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

Оценки рынка

123 200 000 Р

32 000 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

Показать телефон

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

PENNY LANE REALTY -

Индустриальная недвижимость

Документы проверены

Продана от 119 200 Р/м²

Промышленные производственно-складские

Блоки от 634 м² в Троицком Ретейке

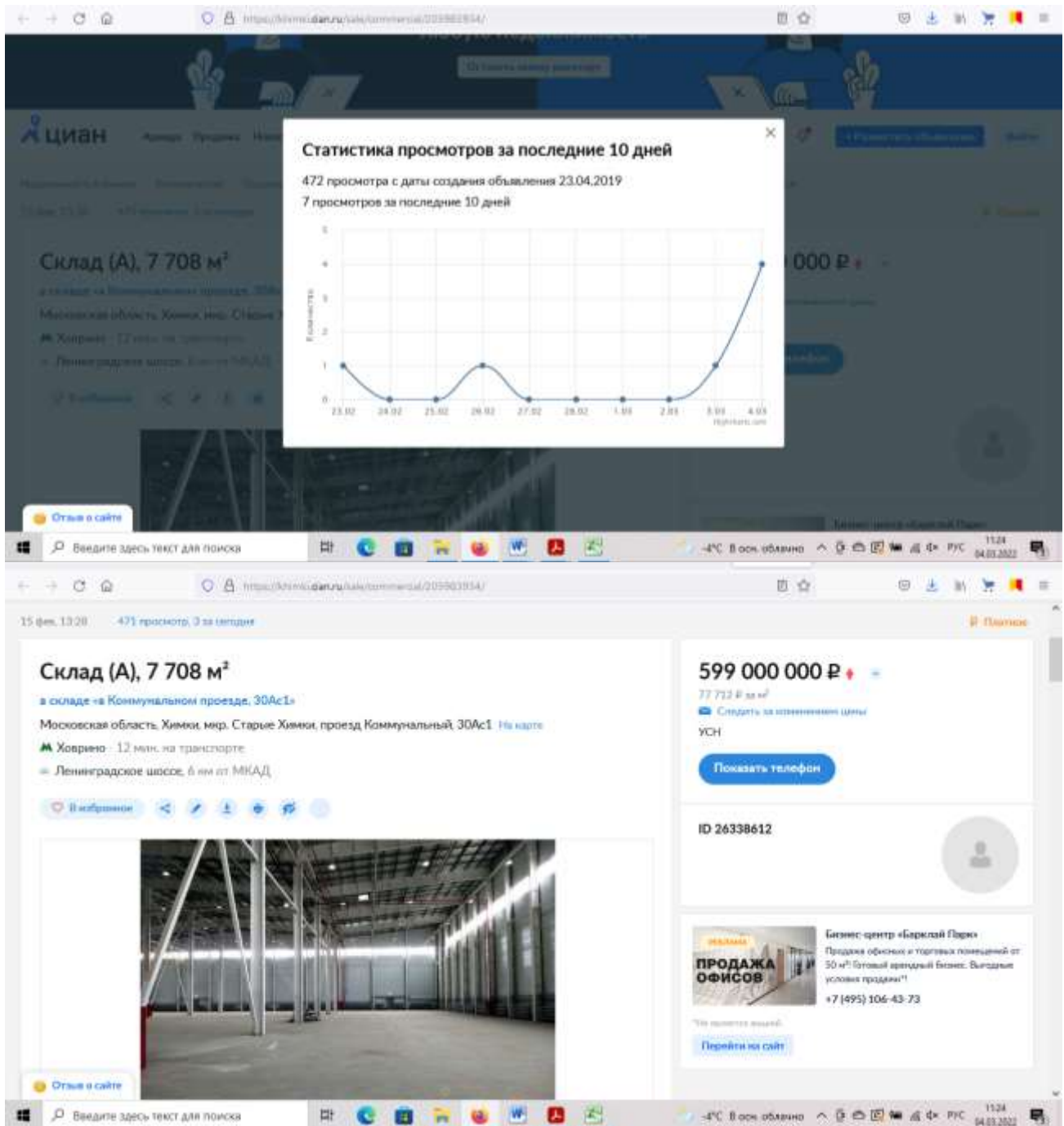
+7 (495) 125-21-90

Банков центр «Переслав». Застраховано АО «Страхование ОПСИМ».

Подтверждено на сайте rdn.ru

Введите здесь текст для поиска

## Аналог 2





**7 708 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**3 из 3**  
Этаж

**18x24**  
Сетка колонн

**12,5 м**  
Выс. потолков

**Свободно**  
Помещение

Продажа отдельно стоящего действующего административно-складского комплекса в г. Химки, как готовый арендный бизнес или под собственные нужды

класс склада А  
общая площадь комплекса 7708 м  
площадь земельного участка 1,2 Га

емкость: 10,752 паллет на поддонах  
грузооборот склада 83,876 тонн в год  
мощность склада 3,226 тонн  
высота потолков 12 м  
этажность склада: 1 этаж

Формат склад + офис позволяет объединить склад с процессом ведения бизнеса в личном офисе. Склад находится на отдельной территории, огороженной по периметру забором, и оборудован отдельным въездом. Для работы офисного персонала предусмотрены офисные помещения, расположенные внутри склада и имеющие отдельный вход с улицы. Здесь можно комфортно разместить центральный офис компании, представительство компании, шоурум. Здание складского комплекса имеет пять воротами дровяного типа регулируемыми по высоте под фуры и тремя под

[Отзыв о сайте](#)

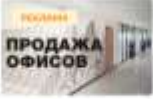
**599 000 000 Р** +

77 712 Р за м<sup>2</sup>

[Показать телефон](#)

ID 26338612





**Бизнес-центр «Барклай Парк»**  
Продажа офисных и торговых помещений от 50 м<sup>2</sup>! Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!  
+7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)

Введите здесь текст для поиска

4°C В осн. облачно

11:34 04.03.2022

Фотографии (5)

**Описание**

На карте

Местоположение

Полное описание

**Склад, 7 708 м<sup>2</sup>**

**599 000 000 Р** +

77 712 Р за м<sup>2</sup>

[Показать телефон](#)

ID 26338612





**Бизнес-центр «Барклай Парк»**  
Продажа офисных и торговых помещений от 50 м<sup>2</sup>! Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!  
+7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)

расположенные внутри склада и имеющие отдельный вход с улицы. Здесь можно комфортно разместить центральный офис компании, представительство компании, шоурум. Здание складского комплекса оборудовано пятью воротами дровяного типа регулируемыми по высоте под фуры и тремя под мелютонажный транспорт. Полезная высота потолков в складских помещениях составляет 12м, а допустимая весовая нагрузка на пол составляет 8 тонн на м2. Пол покрыт специальным антипылевым покрытием.

**Преимущества складов класса А**

высота потолков склада 12 м, что позволяет устанавливать стеллажное оборудование  
бетонный пол со специальным антипылевым покрытием  
обгороженная, круглосуточно охраняемая территория  
наличие на складе системы отопления  
теплоизолированный фасад

Удобное расположение и транспортная доступность - Склад расположен рядом с Москвой, в 3 км от МКАД, имеет удобный заезд с Ленинградского и Ватулинского шоссе.  
Склад продается собственником, без комиссии!  
Агентам вознаграждение! Дополнительные вопросы и подробности по телефону, сообщения читаю редко.

**Остались вопросы по объявлению?**  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Отзыв о сайте](#)



https://domovida.ru/objekt/201503334/

Фотографии Описание На карте Контактное лицо Показать объявление

Склад, 7 708 м² В избранное

### Условия сделки

|        |                |            |                   |
|--------|----------------|------------|-------------------|
| Цена   | 599 000 000 Р  | Налог      | УСН               |
| Ставка | 77 732 Р за м² | Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#)

### Общая информация

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Высота потолков | 12,5 м                   |
| Состояние       | Типовой ремонт           |
| Ворота          | Дюзового типа            |
| Материал пола   | Полимерный               |
| Мощность, кВт   | 170                      |
| Парковка        | На территории            |
| Тип помещения   | Для грузового транспорта |

[Отзыв о сайте](#)

599 000 000 Р

77 732 Р за м²

[Позвонить телефону](#)

ID 26338612

**ПРОДАЖА ОФИСОВ**

Бизнес-центр «Барский Парк»  
Продажа офисных и торговых помещений от 50 м²! Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!  
+7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)

Введите здесь текст для поиска

4°C В осн. облачно 11:34 04.03.2022

Аналог 3

https://domovida.ru/objekt/201503334/

Склад (В), 3 010 м² 195 000 000 Р

### Статистика просмотров за последние 10 дней

171 просмотр с даты создания объявления 06.12.2021  
14 просмотров за последние 10 дней

| Дата  | Взгляды |
|-------|---------|
| 23.02 | 1       |
| 24.02 | 1       |
| 25.02 | 2       |
| 26.02 | 1       |
| 27.02 | 0       |
| 28.02 | 3       |
| 29.02 | 3       |
| 30.02 | 1       |
| 01.03 | 1       |
| 02.03 | 1       |

[Отзыв о сайте](#)

Введите здесь текст для поиска

4°C В осн. облачно 11:34 04.03.2022





https://b2bportal.by/sale/warehouse/267653007/

Фотографии (30) Описание На карте Контактное лицо Показание объявление

Склад, 3 010 м<sup>3</sup> В избранное

**195 000 000 Р**  
64 795 Р за м<sup>3</sup>

Показать телефон

Написать сообщение

**Условия сделки**

|        |                            |            |                   |
|--------|----------------------------|------------|-------------------|
| Цена   | 195 000 000 Р              | Налог      | НДС включен       |
| Ставка | 64 795 Р за м <sup>3</sup> | Тип сделки | Свободная продажа |

Уточнить условия

**Общая информация**

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Высота потолков | 6 м            |
| Состояние       | Типовой ремонт |
| Материал пола   | Бетон          |
| Мощность, кВт   | 100            |

Парковка

Открыть сайт

На территории

Для грузового транспорта

**Алексей Галобов**

Профи РКО

Документы агента проверены

Алексей Галобов

10 ★★★★★ 1 отзыв

Опыт работы в 2006 года

Еще 27 объектов

**Продажа от 119 200 Р/м<sup>3</sup>**

Прекрасный производственно-складской блок от 614 м<sup>2</sup> в Троицком Ретель

+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр в Зеленом. Застройщик РКО «Строительные-ОПТИМА»

Подробнее на сайте: retel.ru

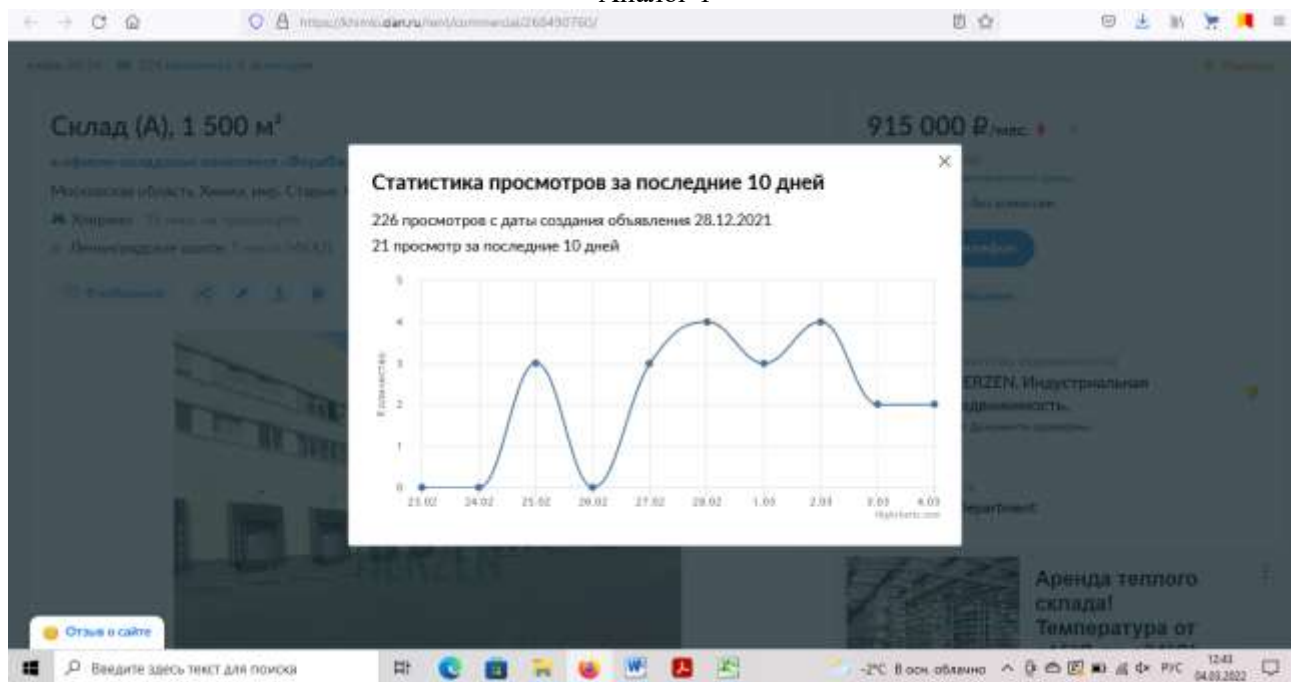
Введите здесь текст для поиска

-4°C В осн. обдувно

11:25 04.01.2022

# АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

## Аналог 1



The screenshot shows a full real estate listing for a warehouse. The main title is "Склад (А), 1 500 м²" with a price of "915 000 Р./мес.". The listing includes details about the location, size, and features. A large photo of the warehouse is shown. The right sidebar contains contact information for the agent, HERZEN, and a button to "Показать телефон".

**Склад (А), 1 500 м²**  
 в офисно-складском комплексе «ФораФарм»  
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ш. Ватулинское, вл35с1. На карте  
 Ховрино · 15 мин. на транспорте  
 Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД

**915 000 Р./мес.**  
 7 320 Р. за м² в год  
 Следи за изменением цены  
 Включены НДС, без комиссии  
 Показать телефон  
 Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**HERZEN, Индустриальная недвижимость.**  
 Документы проверены

ИНТЕЛТОР  
**CRE Department**

Аренда теплого склада!  
 Температура от +15°C до +25°C



1 500 м²

Площадь

1 из 1

Этажи

12x24

Сетка колонн

12 м

Выс. потолков

Свободно

Помещение

Ответ. Хранение! Уникальный номер помещения - 6473.  
 Аренда помещения от собственника (без комиссии);  
 Арендные каникулы, скидки и индивидуальные улучшения - все обсуждается;  
 Помещение находится на огороженной и охраняемой территории;  
 Назначение: Ответ.Хранение; Также подходит под: Ответ.хранение;  
 Транспортная доступность: Ленинградское ш.; Удаленность от МКАД: 5 км;  
 Стеллажное хранение, все виды складских услуг,ЗРЛ.  
 Технические характеристики:  
 Свободная площадь: 1500 м2;  
 Температурный режим: Отопливаемый (теплый); Этажи: 1; Высота потолков: 12 м; Промышленные ворота;  
 30 ворот докового типа; Пол: Бетон-антисыль;  
 Коммерческие условия;  
 Арендная ставка: 610 руб./м.кв/месяц (с НДС);

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Открыть сайт

915 000 Р./мес.

7 320 Р за м² в год

Показать телефон

Написать сообщение



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

HERZEN. Индустриальная недвижимость.

Документы проверены



БРОКЕР

CRE Department



Аренда теплого склада!

Температура от +15°C до +24°C!

Аренда теплых и сухих складов в Подмоскowie! Подольск, 30 км. От МКАД!

Введите здесь текст для поиска



-2°C

В ок. облачно

12:44

04.03.2022

https://www.dan.ru/rent/commersial/266490780/

Фотографии (3)

Описание

На карте

Контактное лицо

Похожие объявления

Склад, 1 500 м²

В избранное

Условия сделки

|                          |                        |                         |               |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена                     | 915 000 Р./мес.        | Тип аренды              | Прямая Аренда |
| Ставка                   | 7 320 Р за м²/год      | Срок аренды             | Длительный    |
| Налог                    | НДС включен: 151 500 Р | Минимальный срок аренды | -             |
| Общественный платок      | -                      | Арендные каникулы       | -             |
| Коммунальные платежи     | Не оплачиваются        | Стоимость парковки      | -             |
| Эксплуатационные расходы | Не оплачиваются        | Комиссия от клиента     | -             |
| Предложения              | -                      |                         |               |

Уточнить условия

Общая информация

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Высота потолков | 12 м          |
| Ворота          | Докового типа |

Открыть сайт

915 000 Р./мес.

7 320 Р за м² в год

Показать телефон

Написать сообщение



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

HERZEN. Индустриальная недвижимость.

Документы проверены



БРОКЕР

CRE Department



Аренда теплого склада!

Температура от +15°C до +24°C!

Аренда теплых и сухих складов в Подмоскowie! Подольск, 30 км. От МКАД!

Введите здесь текст для поиска



-2°C

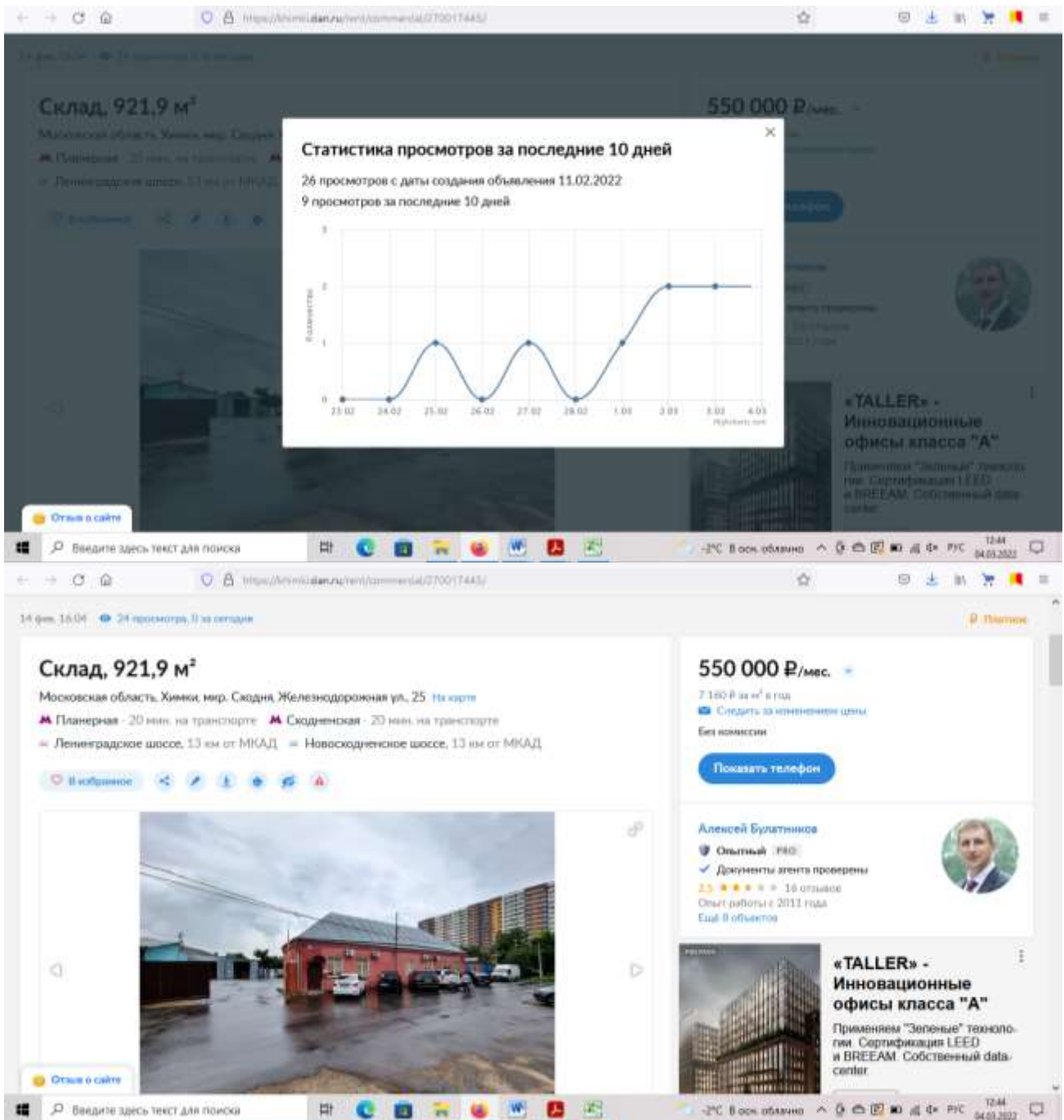
В ок. облачно

12:44

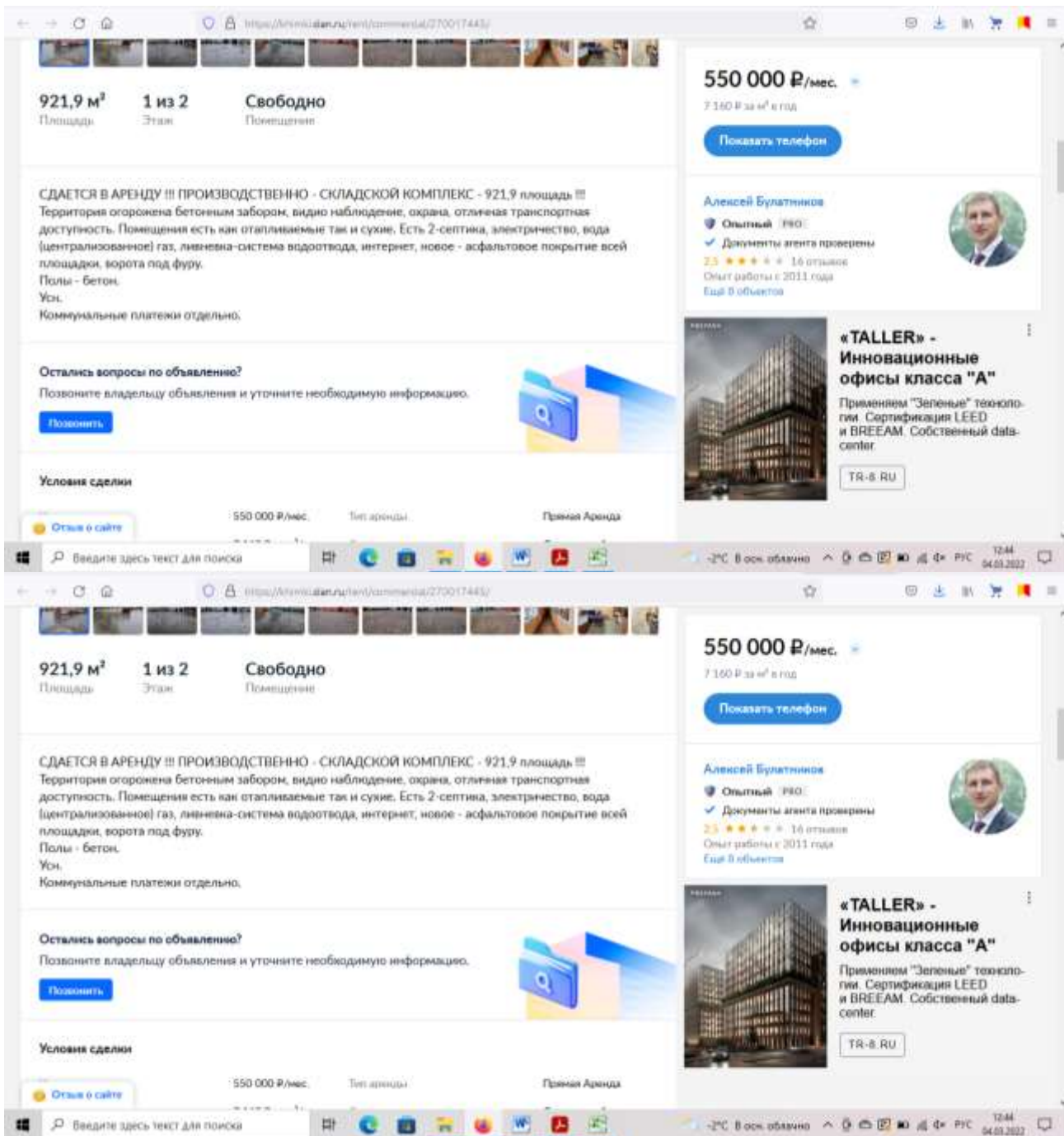
04.03.2022

Аналог 2

156







Аналог 3



12 фев, 18:19 22 просмотра, 0 за неделю

## Склад, 816 м<sup>2</sup>

Московская область, Химки, мкр. Сходня, Октябрьская ул., 29Ас4 [На карте](#)  
 Ленинградское шоссе, 13 км от МКАД Новосходненское шоссе, 13 км от МКАД

В избранное



Отзыв о сайте

### Статистика просмотров за последние 10 дней

23 просмотра с даты создания объявления 10.02.2022  
 4 просмотра за последние 10 дней



| Дата  | Просмотры |
|-------|-----------|
| 25.02 | 0         |
| 26.02 | 2         |
| 27.02 | 0         |
| 28.02 | 0         |
| 29.02 | 0         |
| 01.03 | 1         |
| 02.03 | 0         |
| 03.03 | 0         |
| 04.03 | 1         |

### Аренда теплого склада!

Температура от +15°C до +24°C!

Аренда теплых и сухих складов в Подольске

**481 440 Р/мес.**

7 000 Р за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

Без комиссии

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

ID 87136356



### Аренда теплого склада!

Температура от +15°C до +24°C!

Аренда теплых и сухих складов в Подольске

Введите здесь текст для поиска

-2°C Вось облачно 12:45 04.03.2022

5 фото

816 м²

Площадь

1 из 2

Этаж

4 м

Выс. потолков

Свободно

Помещение

Прямая аренда от собственника!

Сдается в аренду 2-х этажный производственно-складской цех, общей площадью 816 кв.м., расположенное по адресу: г. Химки, мкр. Сходня, ул. Октябрьская, д.29а.

Помещение с ремонтом, отлично подойдет под склад, производство.

Характеристики этажей:

1 этаж: общая площадь 367 м², высота потолков 3,15 метра, наливной беспыльный пол, распашные ворота 1,96x2,24 м.

2 этаж: общая площадь 449 м², высота потолков 3,40 м., наливной беспыльный пол.

Между этажами имеется грузовой подъемник 2,5x2 м., грузоподъемностью 1,5 т.

На каждом этаже имеется свои санузел, отопление, водоснабжение, электроэнергия.

Стоимость арендной платы 590 рублей м² дополнительно оплачивается электроэнергия и водоснабжение по счетчикам. Арендная плата вносится за первый и последний месяц аренды одновременно при подписании договора.

Оцените качество по объявлению?

Отзыв о сайте

Введите текст для поиска

Оцените товар

481 440 Р/мес.

7 080 Р за м² в год

Показать телефон

Написать сообщение

ID 87136356

Аренда теплого склада!

Температура от +15°C до +24°C!

Аренда теплых и сухих складов в Подмосковье! Подольск, 30 км. От МКАД!

MULTICOLOR.RU

Фотографии (5)

Описание

На карте

Контактное лицо

Похожие объявления

Склад, 816 м²

В избранное

|                          |                   |                         |               |
|--------------------------|-------------------|-------------------------|---------------|
| Цена                     | 481 440 Р/мес.    | Тип аренды              | Прямая Аренда |
| Ставка                   | 7 080 Р за м²/год | Срок аренды             | Длительный    |
| Налог                    | Без НДС           | Минимальный срок аренды | 11 мес.       |
| Обеспечительный платеж   | 481 440 Р         | Арендные комиссии       | Да            |
| Коммунальные платежи     | Не включены       | Стоимость парковки      | -             |
| Эксплуатационные расходы | Не включены       | Возмещение от клиента   | -             |
| Предоплата               | 1 месяц           |                         |               |

Уточнить условия

Общая информация

Юридический адрес

Предоставляется

Высота потолков

4 м

Состояние

Типовой ремонт

Материал пола

Полимерный

Отзыв о сайте

Выс точек

4

## Аналог 1

Недвижимость на Мовелл - Московская область - городской округ Мытищи - д. Коргошино

## Продаем землю промышленного назначения, 50 соток, Коргошино

25 000 000 Р цена за сотку 500 000 Р

руб 202 2002

Сиротинский округ Мытищи д. Коргошино  
полный адрес  
Осташковское ш.

Добавить в избранное

3 февраля 12 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:50

Пожаловаться Заметки Печать PDF



ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ  
+7 (958) 710-XX-XX  
Показать телефон



Пройдите опрос и мы бесплатно подберем список самых выгодных вариантов

### Промышленного назначения в продажу

|                    |                          |                  |                 |
|--------------------|--------------------------|------------------|-----------------|
| Цена:              | 25 000 000 Р             | Тип объявления:  | вторичка        |
| Цена за сотку:     | 500 000 Р                | Площадь участка: | 50 соток        |
| Количество комнат: | 1                        | Дата публикации: | 3 февраля       |
| Этаж:              | 1                        | Дата обновления: | сегодня в 01:50 |
| Тип объекта:       | промышленного назначения | ID:              | 687-165-860-4   |

### Описание

267220 - Продается земельный участок 0,5 Га, по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Пироговский, деревня Коргошино, Ярославское шоссе от МКАД 14 км. Осташковское шоссе от МКАД 18 км.  
Направление: из Москвы.  
Кадастровый номер: 50:12:0090106:576.  
Категория земель: земли населенных пунктов.  
ВРИ: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры, комплексы)  
Подойдет под размещение: ТРЦ, ТЦ, рынка, сетевого магазина  
Вид права: собственность, физическое лицо.  
Газ: по границе участка.  
Электричество: 67 кВт.  
На данный момент участок полностью спланирован, выровнен грунт, огорожен.  
Подъезд к участку: асфальтированная дорога.  
Высокий автомобильный трафик.  
Земельный участок расположен в удобной транспортной доступности, между г. Мытищи и пгт. Пироговский.  
Развитая инфраструктура района - наличие магазинов, объектов малого бизнеса и т.д.

МЕТРО И ДЕТСКИЙ САД У ДОМА

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

ЦЕ РФ

|     |          |        |
|-----|----------|--------|
| USD | 111.76 Р | 8.51 Р |
| EUR | 124.02 Р | 9.46 Р |

BITCOIN

|     |           |          |
|-----|-----------|----------|
| BTC | 3126031 Р | 338057 Р |
|-----|-----------|----------|

Электричество: 87 кВт  
На данный момент участок полностью спланирован, выровнен грунт, огорожен.  
Подъезд к участку: асфальтированная дорога.  
Высокий автомобильный трафик.  
Земельный участок расположен в удобной транспортной доступности, между г. Мытищи и г.г. Пироговский.  
Развитая инфраструктура района - наличие магазинов, объектов малого бизнеса и т.д.

**Информация**

Продам земельный участок площадью 50 соток, Московская область, Осташковское шоссе, цена 25 000 000 руб.  
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

[Помогите](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

**Расположение**

Московская область, городской округ Мытищи, деревня Коргошино

|                  |                         |                     |                                 |
|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|
| м. Медведково:   | 16 мин., 15 км на карте | г. Мытищи:          | 8 мин., 8,2 км на карте         |
| м. Бабушкинская: | 15 мин., 16 км на карте | г. Пушкино:         | 13 мин., 13 км на карте         |
| м. Алтуфьево:    | 18 мин., 20 км на карте | г. Королев:         | 15 мин., 15 км на карте         |
| м. Бибирево:     | 21 мин., 23 км на карте | Осташковское шоссе: | 22 мин., 12 км до МКАД на карте |

[Карта](#) [Панорама](#)

Жостово Жостово Пушкино

Введите здесь текст для поиска

-5°C Неб. облачность 9:47 04.03.2022

BTC 3126031 P 338057 P



[ЖК «Эльс Бьюти»](#)

Квартиры рядом с м. Коммунарка от 4,9 млн. р. Дворы без машин. Экологически чистый район. Московская провинция!

+7 (495) 156-11-...

[Все спецпредложения](#)

40 000 000 P

**Земли промназначения, 100 соток**  
Московская область, Люблин, улица Жирнова, Люблин, Московская область  
Длина 1,2 км

[В избранное](#)  
[Получать похожие объявления](#)

**AUGUST**  
Размещает объявления: 2 года 11 мес.  
Всего за 3 месяца: 34

[Показать номер](#)

[Написать владельцу объявления](#)

[VK](#) [Telegram](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)

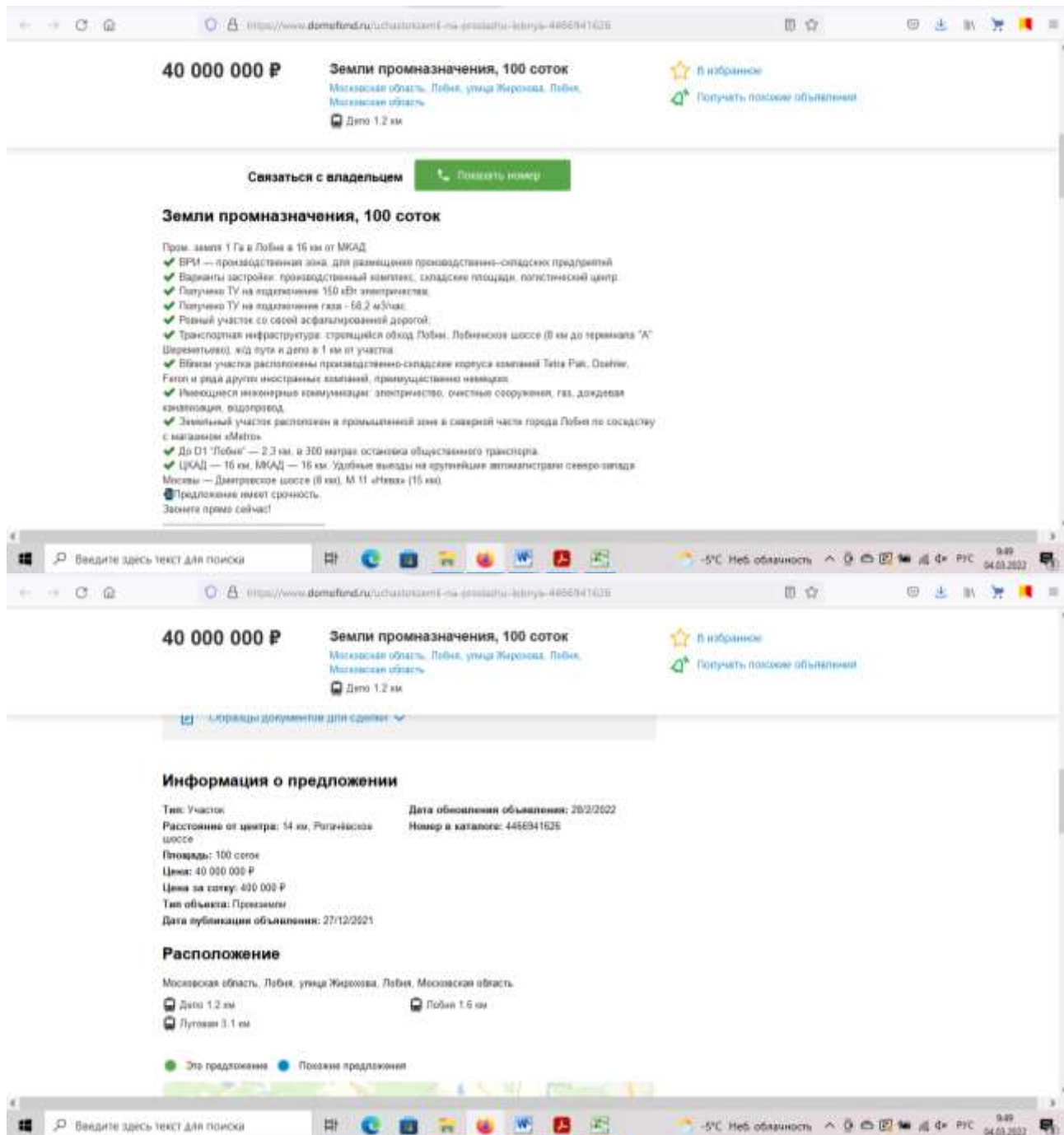


1 из 6

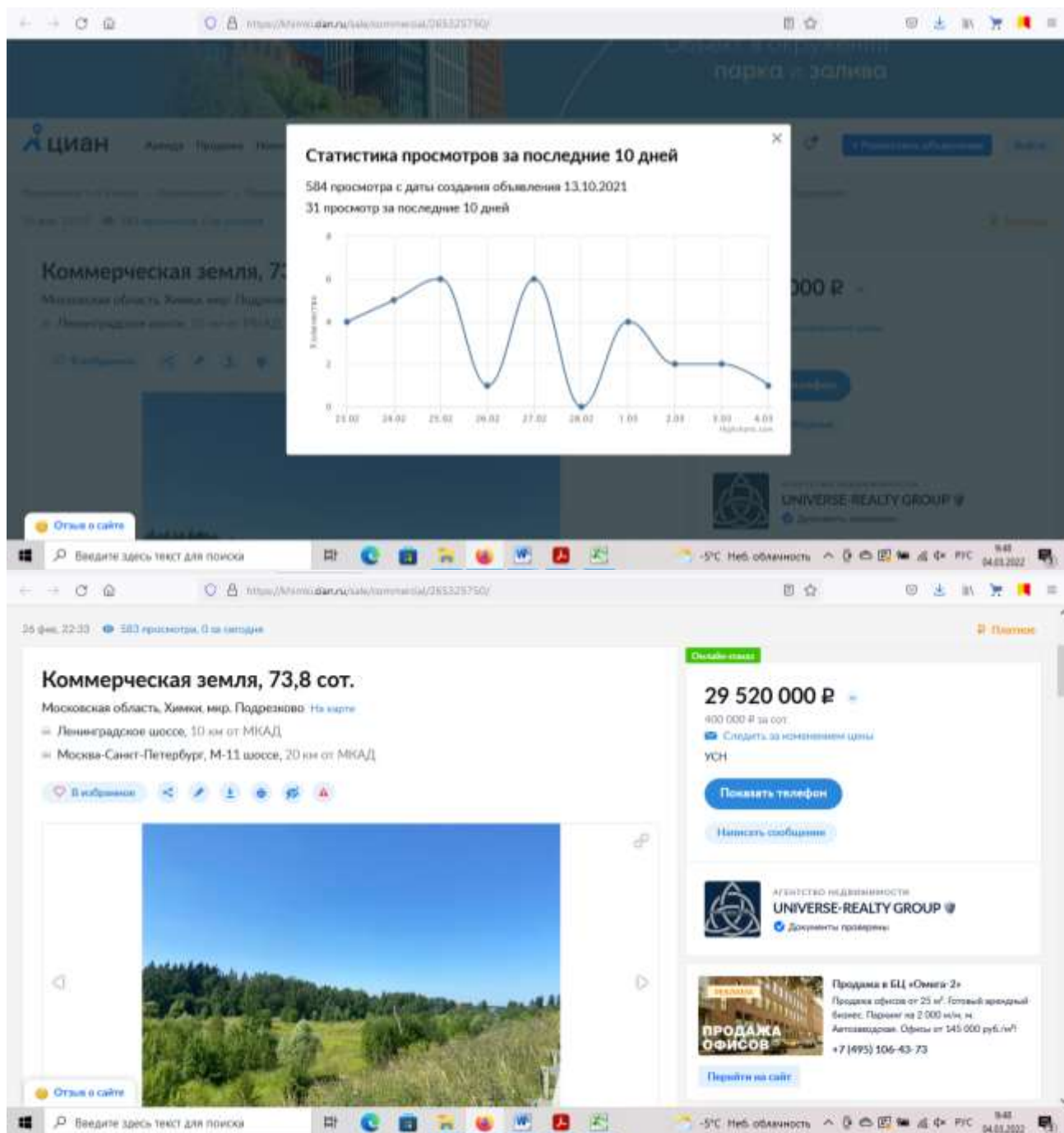
Введите здесь текст для поиска

-5°C Неб. облачность 9:49 04.03.2022





Аналог 3







**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**







**ПОЛИС № 022-073-006676/21**

**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006676/21 от 19.03.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                              | Светлаков Василий Иванович                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:                         | г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                     | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ФРАНШИЗА:                                  | Не установлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:           | Единообразно, безналичным платежом.<br>Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «21» апреля 2021 г. по «20» апреля 2022 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:                        | Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                          | Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.<br>Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:<br>1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;<br>2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.<br>Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);<br>3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.<br>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. |

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»

представитель страховой компании  
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:

Светлаков Василий Иванович

*(Handwritten signature of Svetlakov V.I.)*

(Светлаков В.И.)

«19» марта 2021г.

**ПОЛИС № 022-073-007507/21**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007507/21 от 10.09.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                              | ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:                         | 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                     | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ФРАНШИЗА:                                  | Не установлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:           | Единовременно, безналичным платежом.<br>Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «02» октября 2021 г. по «01» октября 2022 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:                        | Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                          | Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:<br>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;<br>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.<br>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. |
| ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:                    | Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Руководитель Дирекции комплексного страхования на  
основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

(подпись) М.М.  
«10» сентября 2021г.

(Милорадова Т.М.)

Страхователь:  
ЗАО Информационная консалтинговая фирма  
«КонС»  
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.  
«10» сентября 2021г.

(Светлаков В.И.)

Представитель Страховщика Потатова Е.Ю.  
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022817-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » июня 20 24 г.

03-07/00001, Москва, 2017 г. - 4х 150 мм



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

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

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

Дата выдачи: "01" сентября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 19.06.2008г

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев "Закрытого 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: Часть здания: корпус №16 2-х этажный, общая площадь 3166,20 кв.м, адрес объекта: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а., пом.корпуса №16.

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"01" сентября 2008 года сделана запись регистрации № 50:50-10/039/2008-108

Регистратор Колесникова Л. Ю.  
МП



50-НВН 493935

ПО ДОВЕРНОСТИ КОП. № 1-1  
ОТ 01.09.2008г. ВАРШАВКА В.В.



КОПИЯ  
ВЕРНА



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"01" сентября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 19.06.2008г

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Призма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1080-94135522 от 15.11.2007)

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор

Колесникова Л.Ю.

М.П.



50-НВН 193934

ПО ДОВЕРИТЕЛЬНОСТИ № 10-11-11  
ОТ 01.09.2007г. ЗАРЯДКА № 3



КОПИЯ  
ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"01" сентября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 19.06.2008г

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1080-94135522 от 15.11.2007)

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"01" сентября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-10/039/2008-311

Регистратор

Колесникова Л. Ю.

МП



50. НВН 493933

НО ДОКРЕДИТОВИ МОД-11-11-11  
ОТ 01.01.2011Г. ВЕРНА



КОПИЯ  
ВЕРНА



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

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

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ \_\_\_\_\_ Варварова Е. В. \_\_\_\_\_  
(подпись заявителя/заявителей) (подпись инженера 2-й категории)



ИНЖЕНЕР 1-й КАТЕГОРИИ  
(подпись, печать)

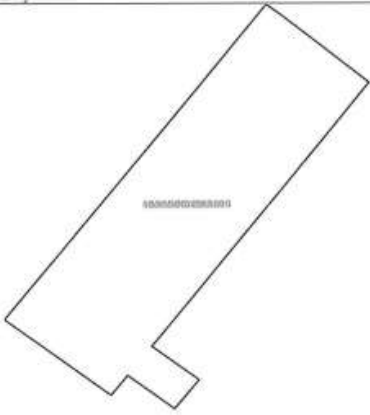
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ \_\_\_\_\_ Варварова Е. В. \_\_\_\_\_  
(подпись заявителя/заявителей) (подпись инженера 2-й категории)



ИНЖЕНЕР 1-й КАТЕГОРИИ  
(подпись, печать)

|                                                                                   |                  |                                 |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                          |                  |                                 |                 |
| (из общего имущества)                                                             |                  |                                 |                 |
| Лист №                                                                            | Раздела <b>3</b> | Всего листов раздела <b>3</b> : | Всего разделов: |
| <b>09.08.2017 № 77/100/341/2017-5659</b>                                          |                  |                                 |                 |
| Кадастровый номер:                                                                |                  | <b>50:10:0010302:52</b>         |                 |
| План (чертеж, схема) земельного участка:                                          |                  |                                 |                 |
|  |                  |                                 |                 |
| Масштаб 1:                                                                        |                  | Условные обозначения:           |                 |
| ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ                                                               |                  | Варварова Е. В.                 |                 |
| (подпись, печать)                                                                 |                  | ИНЖЕНЕР 11 КАТЕГОРИИ            |                 |
|                                                                                   |                  | МУЧИНКА Л. В.                   |                 |

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

**Раздел 1**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**  
 На основании запроса от 26.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                                                                   |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Помещение</b>                                                  |                                                           |
| (из объекта недвижимости)                                         |                                                           |
| Лист №                                                            | Раздела <b>1</b>                                          |
| Всего листов раздела <b>1</b> :                                   | Всего разделов:                                           |
| <b>26.02.2020 № 99/2020/315711632</b>                             |                                                           |
| Кадастровый номер:                                                | <b>50:10:0010302:1236</b>                                 |
| Номер кадастрового квартала:                                      | 50:10:0010302                                             |
| Дата присвоения кадастрового номера:                              | 2012-07-27                                                |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                  | Инвентарный номер: 311:090-7297/К4/1                      |
| Адрес:                                                            | Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2-а, пом. 1 |
| Площадь:                                                          | 1249.9                                                    |
| Назначение:                                                       | Нежилое помещение                                         |
| Наименование:                                                     | данные отсутствуют                                        |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № 01                                                 |
| Вид жилого помещения:                                             | данные отсутствуют                                        |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                      | 5100541.92                                                |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М П

|                                         |                  |                                 |                       |
|-----------------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Помещение</b>                        |                  |                                 |                       |
| <small>(наименование помещения)</small> |                  |                                 |                       |
| Лист №                                  | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : | Всего разделов: _____ |
| 26.02.2020 № 99/2020/315711632          |                  | Всего листов выписки: _____     |                       |
| Кадастровый номер:                      |                  | 50:10:0010302:1236              |                       |

|                                                                                                   |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:10:0010302:462  |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                            | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      |                    |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 |                    |
| Виды разрешенного использования:                                                                  | данные отсутствуют |

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                  |                    |
| данные отсутствуют                                                                |                    |

|                                                                                                                                                                                                                            |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



|                                |                  |                                 |                 |
|--------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------|
| <b>Помещение</b>               |                  |                                 |                 |
| (вкл. объекты недвижимости)    |                  |                                 |                 |
| Лист №                         | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : | 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"                                                                                                                                                                                                                      |
| Особые отметки:                        | Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах**

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Помещение</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                              | <small>(из объекта недвижимости)</small>                                                 |                                                                                                                                                                                                                             |
| Лист №                                               | Раздела <b>2</b>                                                                                                                                                                                                                                             | Всего листов раздела <b>2</b> :                                                          | Всего разделов:                                                                                                                                                                                                             |
| 26.02.2020 № 99/2020/315711632                       |                                                                                                                                                                                                                                                              | 50:10:0010302:1236                                                                       |                                                                                                                                                                                                                             |
| Кадастровый номер:                                   |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.                                                   | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                           | 1.1.                                                                                     | Владельцы инвестиционных паяв "Закрытого паявого 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.                                                   | 3.1.1.                                                                                                                                                                                                                                                       | 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 паявым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" зарегистрированы ФСФР России №1080-94135522 от 15.11.2007г |
| 5.                                                   | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                              |                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                          |
| 6.                                                   | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                 |                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                          |
| 7.                                                   | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                         |                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                          |
| 8.                                                   | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                    |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             |
| 9.                                                   | Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: |                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                          |
| 10.                                                  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                        |                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                          |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части (частях) помещения**

| <b>Помещение</b>                      |                                      |                               |                                                                                                                          |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (лист объекта недвижимости)           |                                      |                               |                                                                                                                          |
| Лист № ____ Раздела <b>9</b>          | Всего листов раздела <b>9</b> : ____ | Всего разделов: ____          | Всего листов выписки: ____                                                                                               |
| <b>26.02.2020 № 99/2020/315711632</b> |                                      |                               |                                                                                                                          |
| Кадастровый номер:                    |                                      | <b>50:10:0010302:1236</b>     |                                                                                                                          |
| Учетный номер части                   | Площадь, м²                          | Описание местоположения части | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
| данные отсутствуют                    | весь                                 | данные отсутствуют            | Аренда (в том числе, субаренда)                                                                                          |
| данные отсутствуют                    | весь                                 | данные отсутствуют            | Доверительное управление                                                                                                 |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                            |                     |                          |                 |
|----------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| Помещение                  |                     |                          |                 |
| (вид объекта недвижимости) |                     |                          |                 |
| Лист №                     | Раздела 1           | Всего листов раздела 1 : | Всего разделов: |
| 03.03.2020                 | № 99/2020/316447544 |                          |                 |
| Кадастровый номер:         |                     | 50:10:0010302:2491       |                 |

|                                                                   |                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Номер кадастрового квартала:                                      | 50:10:0010302                                                    |
| Дата присвоения кадастрового номера:                              | 2015-04-17                                                       |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                  | Условный номер: 50:10:01:01053:051:0001, Инвентарный номер: 7297 |
| Адрес:                                                            | Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, пом.корпуса №16.  |
| Площадь:                                                          | 3166.2                                                           |
| Назначение:                                                       | Нежилое помещение                                                |
| Наименование:                                                     | данные отсутствуют                                               |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № 2                                                         |
| Вид жилого помещения:                                             | данные отсутствуют                                               |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                      | 26904087.94                                                      |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

|                                |                                      |                      |                            |
|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Помещение</b>               |                                      |                      |                            |
| (из объекта недвижимости)      |                                      |                      |                            |
| Лист № ____ Раздела <u>1</u>   | Всего листов раздела <u>1</u> : ____ | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 03.03.2020 № 99/2020/316447544 |                                      |                      |                            |
| Кадастровый номер:             |                                      | 50:10:0010302:2491   |                            |

|                                                                                                   |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                            | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      |                    |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 |                    |
| Виды разрешенного использования:                                                                  | данные отсутствуют |

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                  |                    |
| данные отсутствуют                                                                |                    |

|                                                                                                                                                                                                                            |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



|                                |                  |                                   |                             |
|--------------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Помещение                      |                  |                                   |                             |
| (вид объекта недвижимости)     |                  |                                   |                             |
| Лист №                         | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> :   | Всего разделов: <u>    </u> |
| 03.03.2020 № 99/2020/316447544 |                  | Всего листов выписки: <u>    </u> |                             |
| Кадастровый номер:             |                  | 50:10:0010302:2491                |                             |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                                                                                                                                      |
| Особые отметки:                        | Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах**

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Помещение</b>                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (из объекта недвижимости)                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Лист № <u>Раздела 2</u>                                 | Всего листов раздела <u>2</u> : _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Всего разделов: _____                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Всего листов выписки: _____                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 03.03.2020 № 99/2020/316447544                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Кадастровый номер: <b>50:10:0010302:2491</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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.                                                  | <div> <div>вид:</div> <div>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.</div> </div> <div> <div>дата государственной регистрации:</div> <div>01.09.2008</div> </div> <div> <div>номер государственной регистрации:</div> <div>50-50-10/039/2008-308</div> </div> <div> <div>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</div> <div>с 15.11.2007 по 30.04.2008</div> </div> <div> <div>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</div> <div>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523</div> </div> <div> <div>основание государственной регистрации:</div> <div>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</div> </div> |
| 3.1.2.                                                  | <div> <div>вид:</div> <div>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</div> </div> <div> <div>дата государственной регистрации:</div> <div>08.12.2017</div> </div> <div> <div>номер государственной регистрации:</div> <div>50:10:0010302:2491-50/010/2017-10</div> </div> <div> <div>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</div> <div>с 08.12.2017 по 08.12.2022</div> </div> <div> <div>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</div> <div>Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЗДЕ И ВСЮДУ 1", ИНН: 5047145191</div> </div> <div> <div>основание государственной регистрации:</div> <div>Договор аренды нежилого помещения от 24.11.2017 №09-11-17-1</div> </div>                                                                                                                                                                           |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

|                                |                  |                                 |                 |
|--------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------|
| <b>Помещение</b>               |                  |                                 |                 |
| (вид объекта недвижимости)     |                  |                                 |                 |
| Лист №                         | Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : | Всего разделов: |
| 03.03.2020 № 99/2020/316447544 |                  |                                 |                 |
| Кадастровый номер:             |                  | 50:10:0010302:2491              |                 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                     |                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1.  | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.2.                                                                                                | данные о правообладателе отсутствуют |
| 2.  | Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                           | 2.2.                                                                                                | не зарегистрировано                  |
| 3.  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                     |                                      |
|     | 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                                                                   |                                      |
|     | 3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                       | с 28.12.2017 по 08.12.2022                                                                          |                                      |
|     | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                       | ООО "Имперал - Трейд", ИНН: 7730234406                                                              |                                      |
|     | основание государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                         | Договор аренды нежилого помещения от 15.12.2017 №12-12-17-1                                         |                                      |
| 5.  | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                                                                                  |                                      |
| 6.  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют                                                                                  |                                      |
| 7.  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют                                                                                  |                                      |
| 8.  | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      |                                                                                                     |                                      |
| 9.  | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                  |                                      |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                  |                                      |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части (частях) помещения**

| <b>Помещение</b>               |                  |                                 |                                                                                                                          |
|--------------------------------|------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (из объекта недвижимости)      |                  |                                 |                                                                                                                          |
| Лист №                         | Раздела <b>9</b> | Всего листов раздела <b>9</b> : | Всего разделов:                                                                                                          |
| 03.03.2020 № 99/2020/316447544 |                  |                                 |                                                                                                                          |
| Кадастровый номер:             |                  | 50:10:0010302:2491              |                                                                                                                          |
| Учетный номер части            | Площадь, м²      | Описание местоположения части   | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
| данные отсутствуют             | весь             | данные отсутствуют              | Доверительное управление                                                                                                 |
| данные отсутствуют             | весь             | данные отсутствуют              | Аренда (в том числе, субаренда)                                                                                          |
| данные отсутствуют             | весь             | данные отсутствуют              | Аренда (в том числе, субаренда)                                                                                          |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

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:

|                                |                  |                                      |                      |
|--------------------------------|------------------|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Земельный участок</b>       |                  |                                      |                      |
| (вид объекта недвижимости)     |                  |                                      |                      |
| Лист № ____                    | Раздела <b>1</b> | Всего листов раздела <b>1</b> : ____ | Всего разделов: ____ |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805 |                  |                                      |                      |
| Кадастровый номер:             |                  | <b>50:10:0010302:53</b>              |                      |

|                                                                                              |                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.<br>Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а |
| Площадь:                                                                                     | 2024 кв. м                                                                                                                                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                 | 8931001.2                                                                                                                                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:        | данные отсутствуют                                                                                                                                 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:          | 50:10:0010302.44                                                                                                                                   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                 |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: |                                                                                                                                                    |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

|                                                                                                                                                                                                                        |                                                                          |                                       |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                                                                                                                                                               |                                                                          |                                       |                       |
| (вкл. объекты недвижимости)                                                                                                                                                                                            |                                                                          |                                       |                       |
| Лист № _____                                                                                                                                                                                                           | Раздела <u>1</u>                                                         | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ | Всего разделов: _____ |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805                                                                                                                                                                                         |                                                                          |                                       |                       |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                     |                                                                          | 50:10:0010302:53                      |                       |
| Категория земель:                                                                                                                                                                                                      | Земли населённых пунктов                                                 |                                       |                       |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                                                       | Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий |                                       |                       |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют                                                       |                                       |                       |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:                                                                                                           | данные отсутствуют                                                       |                                       |                       |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия                                       | данные отсутствуют                                                       |                                       |                       |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны: | данные отсутствуют                                                       |                                       |                       |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:                                                                          | данные отсутствуют                                                       |                                       |                       |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                                 | данные отсутствуют                                                       |                                       |                       |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                           | данные отсутствуют                                                       |                                       |                       |
| Государственный регистратор                                                                                                                                                                                            |                                                                          | ФГИС ЕГРН                             |                       |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                          |                                                                          | подпись                               | инициалы, фамилия     |

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |                               |
| (из объекта недвижимости)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |                               |
| Лист №                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Раздела <u>1</u>                                                                                                                                                                                                                                                               | Всего листов раздела <u>1</u> :     | Всего разделов: <u>      </u> |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов выписки: <u>      </u> |                               |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                | 50:10:0010302:53                    |                               |
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |                               |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |                               |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                         | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |                               |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:                                                                                                                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |                               |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |                               |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                                                                                                                     |                                     |                               |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неосвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». |                                     |                               |
| Государственный регистратор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                | ФГИС ЕГРН                           |                               |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | подпись                                                                                                                                                                                                                                                                        | инициалы, фамилия                   |                               |

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| (вид объекта недвижимости)                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Лист № ____ Раздела <b>2</b>                                                                                                                                                                                                                                    | Всего листов раздела <b>2</b> : ____                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Всего разделов: ____                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Всего листов выписки: ____                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>27.02.2020 № 99/2020/315881805</b>                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер: <b>50:10:0010302:53</b>                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                           | 1.1. Владельцы инвестиционных паев "Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прага Капитал"                                                                                                                         |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                         | 2.1. Долевая собственность, № 50-50-10/039/2008-311 от 01.09.2008                                                                                                                                                                                                                              |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3. 3.1.1. вид:                                                                                                                                                                                                                                                  | Доверительное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, кад № 50:10:010302:0053, 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 "Прага Капитал", ИНН: 7718581523                                                                                                                                                                                                |
| основание государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                          | Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прага Капитал" зарегистрированы ФСФР России №1080-94135522 от 15.11.2007г                                                                  |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                    | не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                         | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9. Правовые акты и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

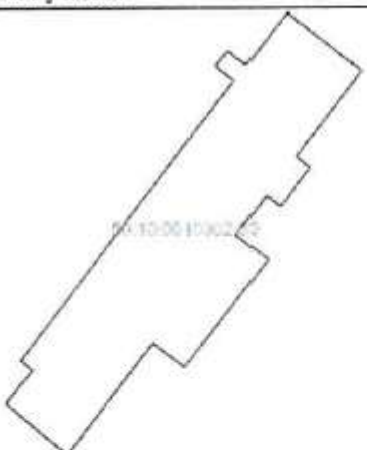
|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                                |                                    |                    |                          |
|--------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок              |                                    |                    |                          |
| (вид объекта недвижимости)     |                                    |                    |                          |
| Лист № __ Раздела <u>3</u>     | Всего листов раздела <u>3</u> : __ | Всего разделов: __ | Всего листов выписки: __ |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805 |                                    |                    |                          |
| Кадастровый номер:             |                                    | 50:10:0010302:53   |                          |

|                                                                                    |                       |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|--|
| План (чертеж, схема) земельного участка                                            |                       |  |  |
|  |                       |  |  |
| Масштаб 1: данные отсутствуют                                                      | Условные обозначения: |  |  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.1

|                                       |                                        |                         |                            |
|---------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                        |                         |                            |
| (наименование объекта недвижимости)   |                                        |                         |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>3.1</b>        | Всего листов раздела <b>3.1</b> : ____ | Всего разделов: ____    | Всего листов выписки: ____ |
| <b>27.02.2020 № 99/2020/315881805</b> |                                        |                         |                            |
| Кадастровый номер:                    |                                        | <b>50:10:0010302:53</b> |                            |

| 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.



**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка**

|                                       |                                        |                         |                            |
|---------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                        |                         |                            |
| (вид объекта недвижимости)            |                                        |                         |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>3.1</b>        | Всего листов раздела <b>3.1</b> : ____ | Всего разделов: ____    | Всего листов выписки: ____ |
| <b>27.02.2020 № 99/2020/315881805</b> |                                        |                         |                            |
| Кадастровый номер:                    |                                        | <b>50:10:0010302:53</b> |                            |

| Описание местоположения границ земельного участка |             |          |                    |                              |                                   |                                     |                                                                 |
|---------------------------------------------------|-------------|----------|--------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Номер п/п                                         | Номер точки |          | Дирекционный угол  | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|                                                   | начальная   | конечная |                    |                              |                                   |                                     |                                                                 |
| 1                                                 | 2           | 3        | 4                  | 5                            | 6                                 | 7                                   | 8                                                               |
| 16                                                | 321         | 322      | данные отсутствуют | данные отсутствуют           | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 17                                                | 322         | 323      | данные отсутствуют | данные отсутствуют           | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 18                                                | 323         | 324      | данные отсутствуют | данные отсутствуют           | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование Должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                                       |                                               |                             |                                   |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                               |                             |                                   |
| (над объектом недвижимости)           |                                               |                             |                                   |
| Лист № <u>    </u> Раздела <u>3.2</u> | Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u>    </u> | Всего разделов: <u>    </u> | Всего листов выписки: <u>    </u> |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805        |                                               |                             |                                   |
| Кадастровый номер:                    |                                               | 50:10:0010302:53            |                                   |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |            |                                   |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Система координат                                        |            |            |                                   |                                                                                                         |
| Зона №                                                   |            |            |                                   |                                                                                                         |
| Номер точки                                              | Координаты |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                          | X          | Y          |                                   |                                                                                                         |
| 1                                                        | 2          | 3          | 4                                 | 5                                                                                                       |
| 1                                                        | 486280.61  | 2184518.57 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 2                                                        | 486287.18  | 2184524    | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 3                                                        | 486289.01  | 2184521.63 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 4                                                        | 486344.29  | 2184564.1  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 5                                                        | 486347.09  | 2184560.47 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 6                                                        | 486350.16  | 2184562.84 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 7                                                        | 486347.36  | 2184566.47 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 8                                                        | 486357.56  | 2184574.39 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 9                                                        | 486346.1   | 2184589.19 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 10                                                       | 486329.15  | 2184576.15 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 11                                                       | 486327.05  | 2184578.88 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 12                                                       | 486319.36  | 2184572.98 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 13                                                       | 486321.46  | 2184570.25 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 14                                                       | 486313.72  | 2184564.29 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 15                                                       | 486308.87  | 2184570.61 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**  
**Описание местоположения земельного участка**

|                                           |                                        |                      |                            |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                  |                                        |                      |                            |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                        |                      |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>3.2</b>            | Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____ | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805            |                                        |                      |                            |
| Кадастровый номер:                        |                                        | 50:10:0010302:53     |                            |

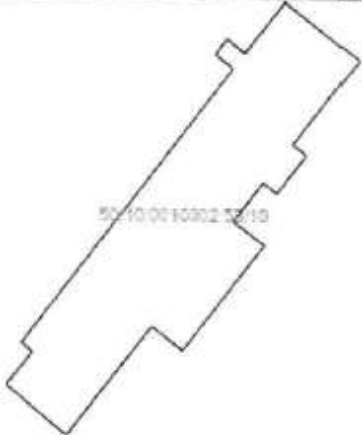
| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |            |                                   |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Система координат                                        |            |            |                                   |                                                                                                         |
| Зона №                                                   |            |            |                                   |                                                                                                         |
| Номер точки                                              | Координаты |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                          | X          | Y          |                                   |                                                                                                         |
| 1                                                        | 2          | 3          | 4                                 | 5                                                                                                       |
| 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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                |                  |                                       |                       |
|--------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>       |                  |                                       |                       |
| (вид объекта недвижимости)     |                  |                                       |                       |
| Лист № _____                   | Раздела <u>4</u> | Всего листов раздела <u>4</u> : _____ | Всего разделов: _____ |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805 |                  | Всего листов выписки: _____           |                       |
| Кадастровый номер:             |                  | 50:10:0010302:53                      |                       |

|                                                                                   |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                     | Учетный номер части: <u>50:10:0010302:53/10</u> |
|  |                                                 |
| Масштаб 1: данные отсутствуют                                                     | Условные обозначения:                           |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка**

|                                          |                                        |                      |                            |
|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                 |                                        |                      |                            |
| <small>(из объекта недвижимости)</small> |                                        |                      |                            |
| Лист № ____ Раздела <u>4.1</u>           | Всего листов раздела <u>4.1</u> : ____ | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805           |                                        |                      |                            |
| Кадастровый номер:                       |                                        | 50:10:0010302:53     |                            |

| Учетный номер части | Площадь (м <sup>2</sup> ) | Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости                                                                            |
|---------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                   | 2                         | 3                                                                                                                                                                                                   |
| данные отсутствуют  | весь                      | Иные ограничения (обременения) прав, Постановление Главы городского округа Химки Московской области № 838 от 23.06.2006, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2012 |
| 10                  | 2024                      | Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 07.07.2015                                                                                     |
| данные отсутствуют  | весь                      | Доверительное управление, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"                                                                                           |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка**

|                                          |                                        |                      |                            |
|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                 |                                        |                      |                            |
| <small>(из 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.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка**

|                                           |                                        |                      |                            |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                  |                                        |                      |                            |
| <small>(вид 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: 10

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона №

| Номер точки | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | X             | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1           | 2             | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 1           | 486280.61     | 2184518.57 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 1           | 486280.61     | 2184518.57 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 2           | 486287.18     | 2184524    | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 3           | 486289.01     | 2184521.63 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 4           | 486344.29     | 2184564.1  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 5           | 486347.09     | 2184560.47 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 6           | 486350.16     | 2184562.84 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 7           | 486347.36     | 2184566.47 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 8           | 486357.56     | 2184574.39 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 9           | 486346.1      | 2184589.19 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 10          | 486329.15     | 2184576.15 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 11          | 486327.05     | 2184578.88 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 12          | 486319.36     | 2184572.98 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 13          | 486321.46     | 2184570.25 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 14          | 486313.72     | 2184564.29 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 15          | 486308.87     | 2184570.61 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                     |                                        |                      |                            |
|-------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>            |                                        |                      |                            |
| (наименование 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      |                                        |                      |                            |
| 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.



**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 26.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                                       |                  |                                 |                         |                             |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                  |                                 |                         |                             |
| (вид объекта недвижимости)            |                  |                                 |                         |                             |
| Лист №                                | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : | Всего разделов: _____   | Всего листов выписки: _____ |
| <b>26.02.2020 № 99/2020/315757846</b> |                  |                                 |                         |                             |
| Кадастровый номер:                    |                  |                                 | <b>50:10:0010302:52</b> |                             |

|                                                                                              |                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.<br>Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а |
| Площадь:                                                                                     | 1203 кв. м                                                                                                                                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                 | 5326499.04                                                                                                                                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:        | данные отсутствуют                                                                                                                                 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:          | 50:10:0010302.44                                                                                                                                   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                 |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: |                                                                                                                                                    |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|                                |                  |                                       |                       |
|--------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>       |                  |                                       |                       |
| (вид объекта недвижимости)     |                  |                                       |                       |
| Лист № _____                   | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ | Всего разделов: _____ |
| 26.02.2020 № 99/2020/315757846 |                  |                                       |                       |
| Кадастровый номер:             |                  | 50:10:0010302:52                      |                       |

|                                                                                                                                                                                                                        |                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Категория земель:                                                                                                                                                                                                      | Земли населённых пунктов                                                 |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                                                       | Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют                                                       |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:                                                                                                           | данные отсутствуют                                                       |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия                                       | данные отсутствуют                                                       |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют                                                       |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:                                                                          | данные отсутствуют                                                       |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                                 | данные отсутствуют                                                       |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                           | данные отсутствуют                                                       |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

|                                            |                  |                                       |                       |
|--------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>                   |                  |                                       |                       |
| <small>(инд. объекта недвижимости)</small> |                  |                                       |                       |
| Лист № _____                               | Раздела <b>1</b> | Всего листов раздела <b>1</b> : _____ | Всего разделов: _____ |
| 26.02.2020 № 99/2020/315757846             |                  |                                       |                       |
| Кадастровый номер:                         |                  | 50:10:0010302:52                      |                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства изъятых дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                        | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:                                                                                                                                                                                                                                                                     | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                                                                                                                      |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах**

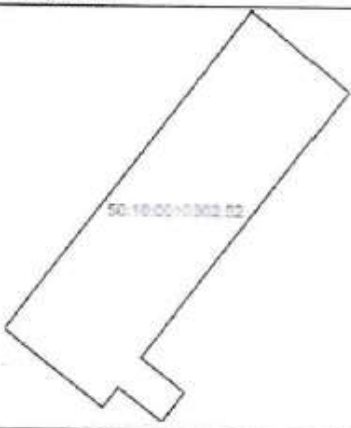
Раздел 2

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| (лиц объект недвижимости)                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>                                                                                                                                                                                                                              | Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u> Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>                                                                                                                                                                                      |
| 26.02.2020 № 99/2020/315757846                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер: <u>50:10:0010302:52</u>                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                            | 1.1. Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прага Капитал"                                                                                                                            |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                          | 2.1. Долевая собственность, № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008                                                                                                                                                                                                                              |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3. 3.1.1. вид:                                                                                                                                                                                                                                                   | Доверительное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, кад № 50:10:010302:0052, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 1203 кв. м |
| дата государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                                | 01.09.2008                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| номер государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                               | 50-50-10/039/2008-310                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта 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 "Прага Капитал", ИНН: 7718581523                                                                                                                                                                                                |
| основание государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                           | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прага Капитал" зарегистрированы ФСФР России №1080-94135522 от 15.11.2007г                                                                     |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                     | не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                               | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9. Правовитязания 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:                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

|                                     |                                             |                             |                                   |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>            |                                             |                             |                                   |
| (вид объекта недвижимости)          |                                             |                             |                                   |
| Лист № <u>    </u> Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : <u>    </u> | Всего разделов: <u>    </u> | Всего листов выписки: <u>    </u> |
| 26.02.2020 № 99/2020/315757846      |                                             |                             |                                   |
| Кадастровый номер:                  |                                             | 50:10:0010302:52            |                                   |

|                                                                                   |                       |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|--|
| <b>План (чертеж, схема) земельного участка</b>                                    |                       |  |  |
|  |                       |  |  |
| Масштаб 1: данные отсутствуют                                                     | Условные обозначения: |  |  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                                |                                        |                      |                            |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Земельный участок              |                                        |                      |                            |
| (лист объекта недвижимости)    |                                        |                      |                            |
| Лист № ____ Раздела <u>3.1</u> | Всего листов раздела <u>3.1</u> : ____ | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 26.02.2020 № 99/2020/315757846 |                                        | 50:10:0010302:52     |                            |
| Кадастровый номер:             |                                        |                      |                            |

| 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         | 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 | инициалы, фамилия |
| М.П.                          |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                                |                                        |                      |                            |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>       |                                        |                      |                            |
| (вид объекта недвижимости)     |                                        |                      |                            |
| Лист № ____ Раздела <u>3.2</u> | Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____ | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 26.02.2020 № 99/2020/315757846 |                                        |                      |                            |
| Кадастровый номер:             |                                        | 50:10:0010302:52     |                            |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |            |                                   |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Система координат                                        |            |            |                                   |                                                                                                         |
| Зона №                                                   |            |            |                                   |                                                                                                         |
| Номер точки                                              | Координаты |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                          | X          | Y          |                                   |                                                                                                         |
| 1                                                        | 2          | 3          | 4                                 | 5                                                                                                       |
| 1                                                        | 486280.61  | 2184518.57 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 2                                                        | 486270.47  | 2184530.9  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 3                                                        | 486229.97  | 2184499.89 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 4                                                        | 486224.82  | 2184506.58 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 5                                                        | 486220.39  | 2184503.11 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 6                                                        | 486225.5   | 2184496.46 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 7                                                        | 486222.46  | 2184494.11 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 8                                                        | 486234.12  | 2184479.03 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 9                                                        | 486282.43  | 2184516.2  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                                                                   |                                             |                                                 |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                          |                                             |                                                 |                                   |
| (из объекта недвижимости)                                                         |                                             |                                                 |                                   |
| Лист № <u>    </u> Раздела <u>4</u>                                               | Всего листов раздела <u>4</u> : <u>    </u> | Всего разделов: <u>    </u>                     | Всего листов выписки: <u>    </u> |
| 26.02.2020 № 99/2020/315757846                                                    |                                             | 50:10:0010302:52                                |                                   |
| Кадастровый номер:                                                                |                                             | Учетный номер части: <u>50:10:0010302:52/10</u> |                                   |
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                     |                                             |                                                 |                                   |
|  |                                             |                                                 |                                   |
| Масштаб 1: данные отсутствуют                                                     | Условные обозначения:                       |                                                 |                                   |
| Государственный регистратор                                                       |                                             | ФГИС ЕГРН                                       |                                   |
| полное наименование должности                                                     | подпись                                     | инициалы, фамилия                               |                                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

|                                       |                                        |                         |                            |
|---------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                        |                         |                            |
| (из объекта недвижимости)             |                                        |                         |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>4.1</b>        | Всего листов раздела <b>4.1</b> : ____ | Всего разделов: ____    | Всего листов выписки: ____ |
| <b>26.02.2020 № 99/2020/315757846</b> |                                        |                         |                            |
| Кадастровый номер:                    |                                        | <b>50:10:0010302:52</b> |                            |

| Учетный номер части | Площадь (м <sup>2</sup> ) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости                                                                            |
|---------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                   | 2                         | 3                                                                                                                                                                                                   |
| данные отсутствуют  | весь                      | Иные ограничения (обременения) прав, Постановление Главы городского округа Химки Московской области № 838 от 23.06.2006, Временные, Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2012 |
| 10                  | 1202.82                   | Иные ограничения (обременения) прав                                                                                                                                                                 |
| данные отсутствуют  | весь                      | Доверительное управление, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал"                                                                                            |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                                        |                         |                            |
|---------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                        |                         |                            |
| (из объекта недвижимости)             |                                        |                         |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>        | Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____ | Всего разделов: ____    | Всего листов выписки: ____ |
| <b>26.02.2020 № 99/2020/315757846</b> |                                        |                         |                            |
| Кадастровый номер:                    |                                        | <b>50:10:0010302:52</b> |                            |

| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |               |   |                                   |                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Учетный номер части: 9                                                  |               |   |                                   |                                                                                                                |
| Система координат:<br>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.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                |                                        |                         |                            |
|--------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>       |                                        |                         |                            |
| (из объекта недвижимости)      |                                        |                         |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____ | Всего разделов: ____    | Всего листов выписки: ____ |
| 26.02.2020 № 99/2020/315757846 |                                        |                         |                            |
| Кадастровый номер:             |                                        | <b>50:10:0010302:52</b> |                            |

| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |               |            |                                   |                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Учетный номер части: 10                                                 |               |            |                                   |                                                                                                                |
| Система координат: МСК-50, зона 2                                       |               |            |                                   |                                                                                                                |
| Зона №                                                                  |               |            |                                   |                                                                                                                |
| Номер точки                                                             | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|                                                                         | X             | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1                                                                       | 2             | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 1                                                                       | 486280.61     | 2184518.57 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 1                                                                       | 486280.61     | 2184518.57 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 2                                                                       | 486270.47     | 2184530.9  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 3                                                                       | 486229.97     | 2184499.89 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 4                                                                       | 486224.82     | 2184506.58 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 5                                                                       | 486220.39     | 2184503.11 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 6                                                                       | 486225.5      | 2184496.46 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 7                                                                       | 486222.46     | 2184494.11 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 8                                                                       | 486234.12     | 2184479.03 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 9                                                                       | 486282.43     | 2184516.2  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



Паспорт действителен в течение 5 лет

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Химкинский филиал

Область, республика, край Московская область  
Район \_\_\_\_\_  
Округ \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) Химки

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)**

часть здания: корпус №50

№ 2-а по улице (пер.) Рабочая Лит. К4

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Инвентарный номер | <u>311:090-7297/К4</u> |
| Кадастровый номер |                        |

Паспорт составлен по состоянию на 19 Май 2008 г.  
дата обследования объекта в натуре

# **I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Литера **К4** ( основное строение ) Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей **1**

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_ подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - **4 585** куб.м

Итого общая площадь **1 249,9** м2; из нее:

лит. **К4** общая площадь **1 249,9** м2:

из нее: Жилые помещения: площадь с учетом неотапливаемых помещений м2,

в том числе общая площадь жилых помещений м2, из нее жилая площадь м2.

## **Нежилые здания и помещения**

| Назначение помещений     | Площадь, кв.м |              |                 |
|--------------------------|---------------|--------------|-----------------|
|                          | общая         | основная     | вспомогательная |
| <i>нежилое помещение</i> | <i>1249,9</i> | <i>893,0</i> | <i>356,9</i>    |
| <b>Всего:</b>            | <b>1249,9</b> | <b>893,0</b> | <b>356,9</b>    |

## II. Техническое описание здания или его пристройки

| №<br>п/п | Наименование<br>конструктивных элементов                                              | Описание элементов<br>(материал, конструкция, отделка и прочее) |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1        | 2                                                                                     | 3                                                               |
|          | Литера <b>К4</b>                                                                      | Физический износ здания - <b>42 %</b> Число этажей <b>1</b>     |
| 1        | Фундамент                                                                             | железобетонные блоки                                            |
| 2        | Стены, перегородки                                                                    | стены- кирпичные;<br>перегородки- кирпичные                     |
| 3        | Перекрытие                                                                            | металлические балки                                             |
| 4        | Кровля                                                                                | мягкая совмещенная по железобетонному основанию                 |
| 5        | Полы                                                                                  | бетонные, плитка                                                |
| 6        | Проемы                                                                                | окна- 2-е остекление; двери- простые, ворота.                   |
| 7        | Отделочные работы                                                                     | штукатурка, окраска, побелка                                    |
| 8        | Внутренние<br>санитарно-технические,<br>электротехнические,<br>слаботочные устройства | электроосвещение                                                |
| 9        | Прочие работы                                                                         | бетонная отмостка                                               |

| Ли<br>тера | Наименование<br>сооружения | Материал,<br>конструкция | Размеры<br>(длина, ширина, высота) | Износ<br>% |
|------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------|
| 1          | 2                          | 3                        | 4                                  | 5          |

**III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)**

| Вид благоустройства | Площадь |
|---------------------|---------|
| 1                   | 2       |
| электричество       | 1249,9  |

**IV. Сведения о принадлежности**

| Дата записи | Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу | Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования                                        | Доля (часть, литера) |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1           | 2                                                                                             | 3                                                                                                           | 4                    |
| 20.10.2008  | ВИП'ЗПИФН'Рождественский' под управл. ООО'УП'Прагма Капитал'                                  | Договор купли-продажи от 19.06.2008г. Св-во о гос. регистрации права от 01.09.2008г. №50-50-10/039/2008-309 | S=1249,9 кв. м       |

**V. Стоимость здания**

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г.

**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:**

| № № п/п | Наименование документа | Примечание (масштаб, количество листов, прочее) |
|---------|------------------------|-------------------------------------------------|
| 1       | 2                      | 3                                               |
|         |                        |                                                 |

Паспорт изготовлен 20 Октябрь 2008 г.

Исполнил Журский А.Е.

Проверил Журская И.Л.

Паспорт выдан " 20 " Октябрь 2008 г.

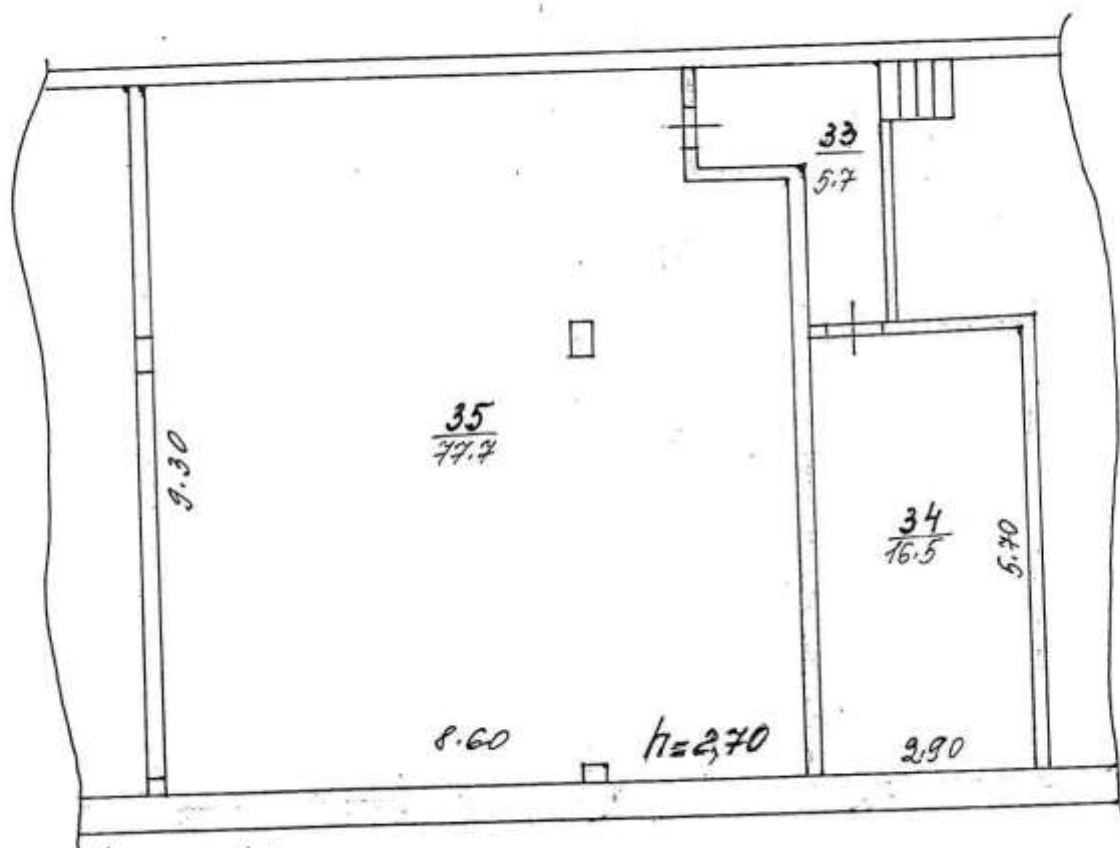
Директор филиала

Кормушина В.Е.



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН 4297  
 ЛИТ. К4 ИНВ. 311:090-  
 НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ:  
 Г. ХИМКИ, МИКРОРАЙОН \_\_\_\_\_  
 КВАРТАЛ \_\_\_\_\_  
 УЛИЦА Лавровое \_\_\_\_\_  
 ДОМ 2-а КОРПУС \_\_\_\_\_ КВАРТИРА \_\_\_\_\_

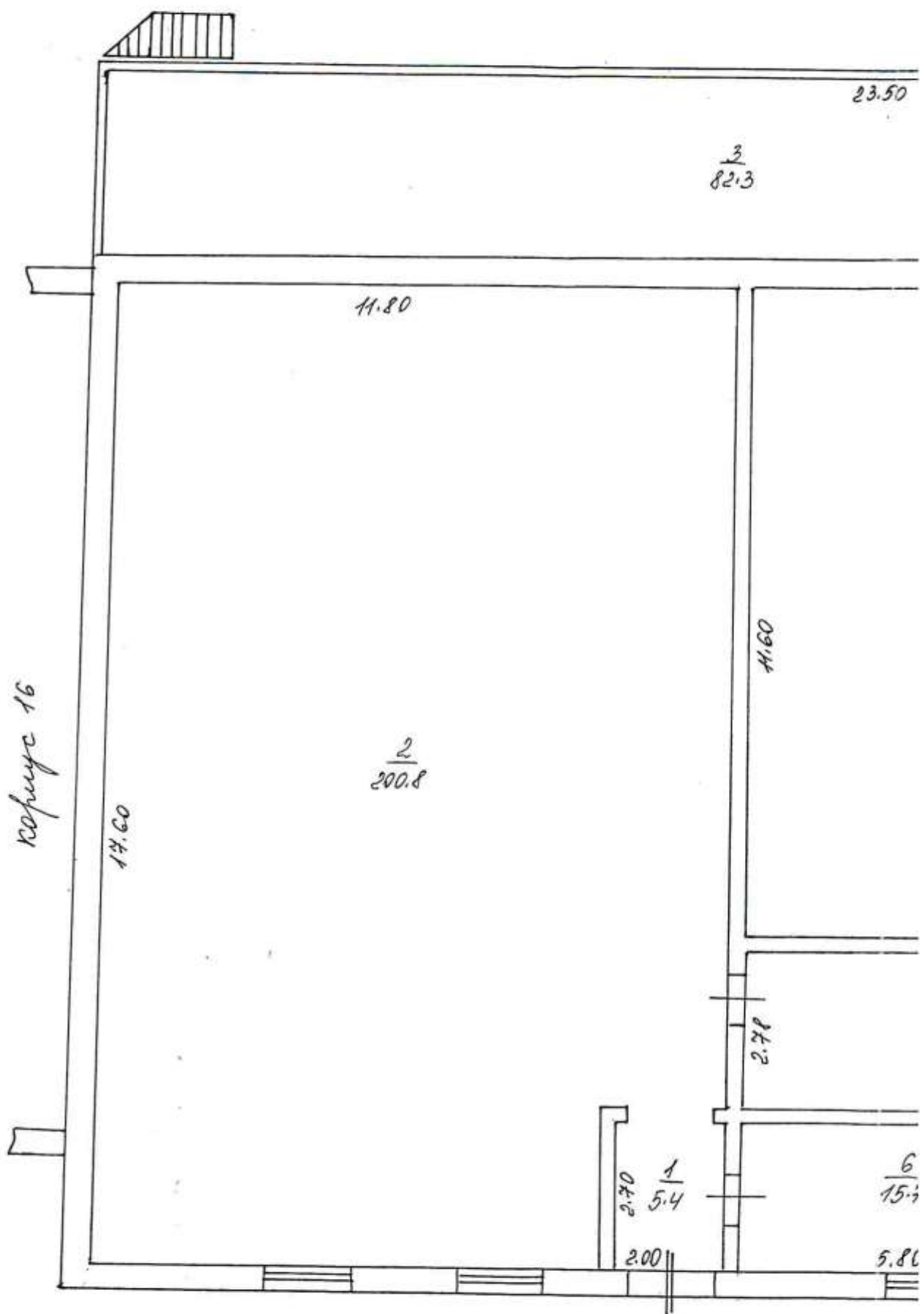
подвал

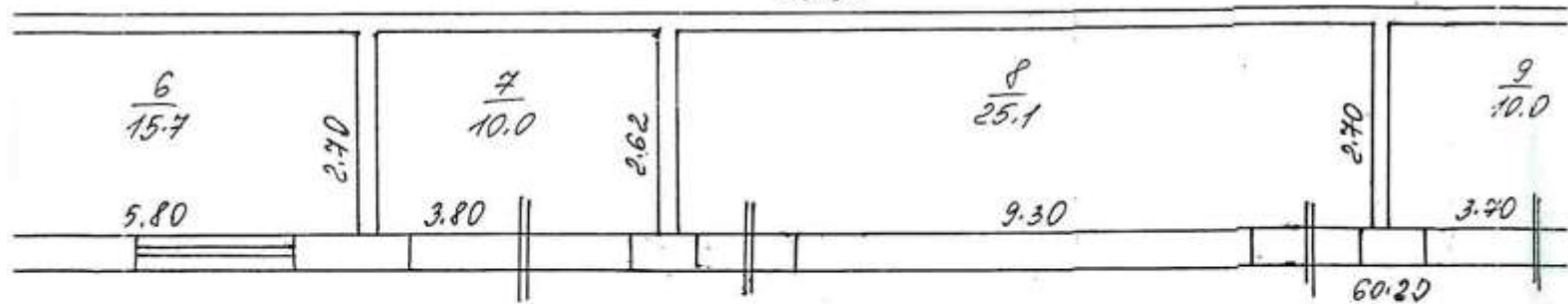
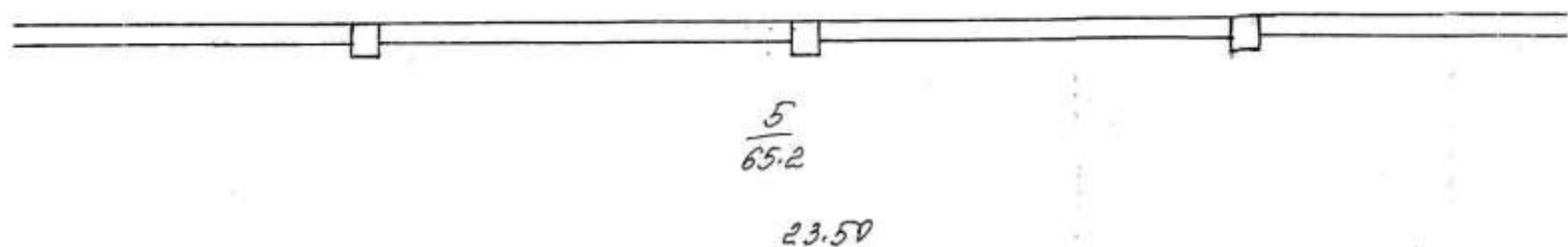
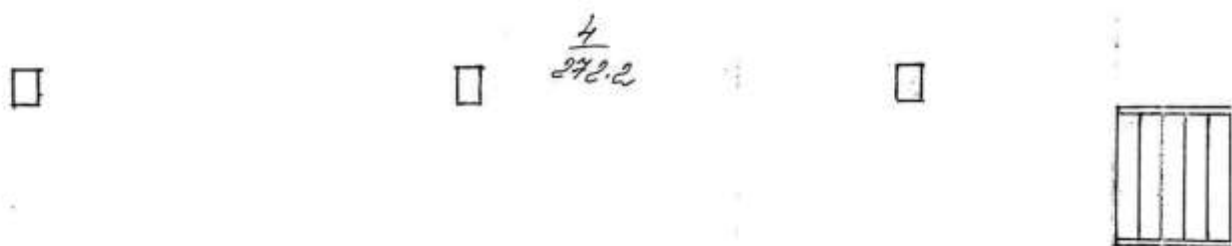
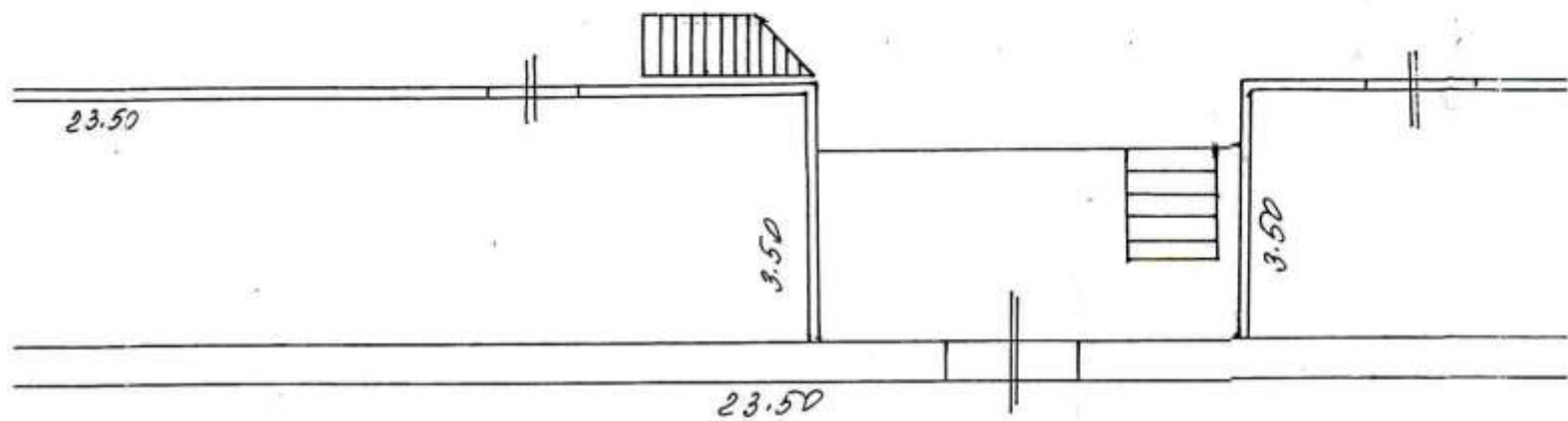


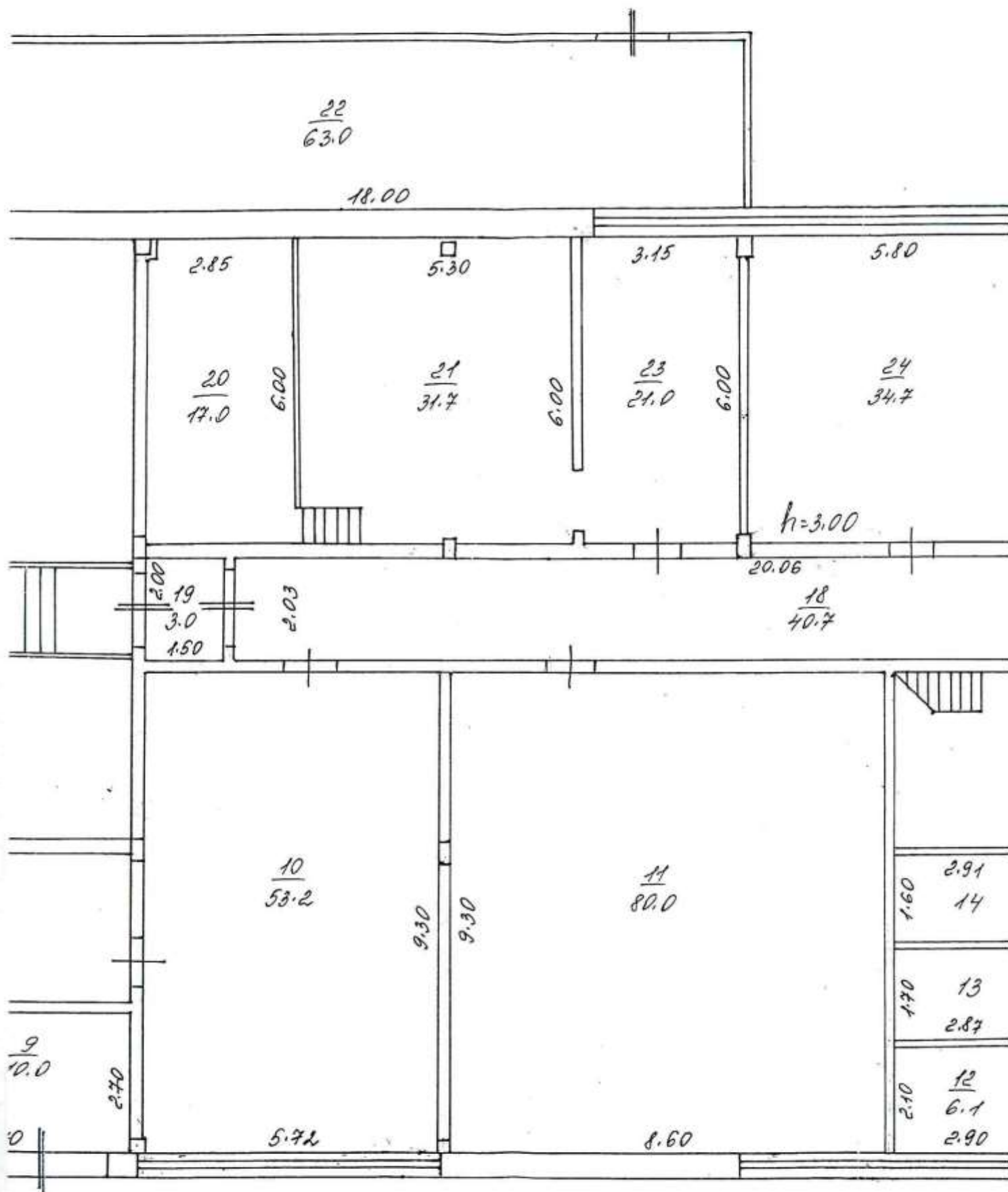
Лит. "К4"

КОПИЯ ИЗГОТОВЛЕНА 20.10.08 г.  
 ПО СОСТОЯНИЮ НА 19.05.08 г.  
 КОПИРОВАЛ \_\_\_\_\_  
 ПРОВЕРИЛ \_\_\_\_\_

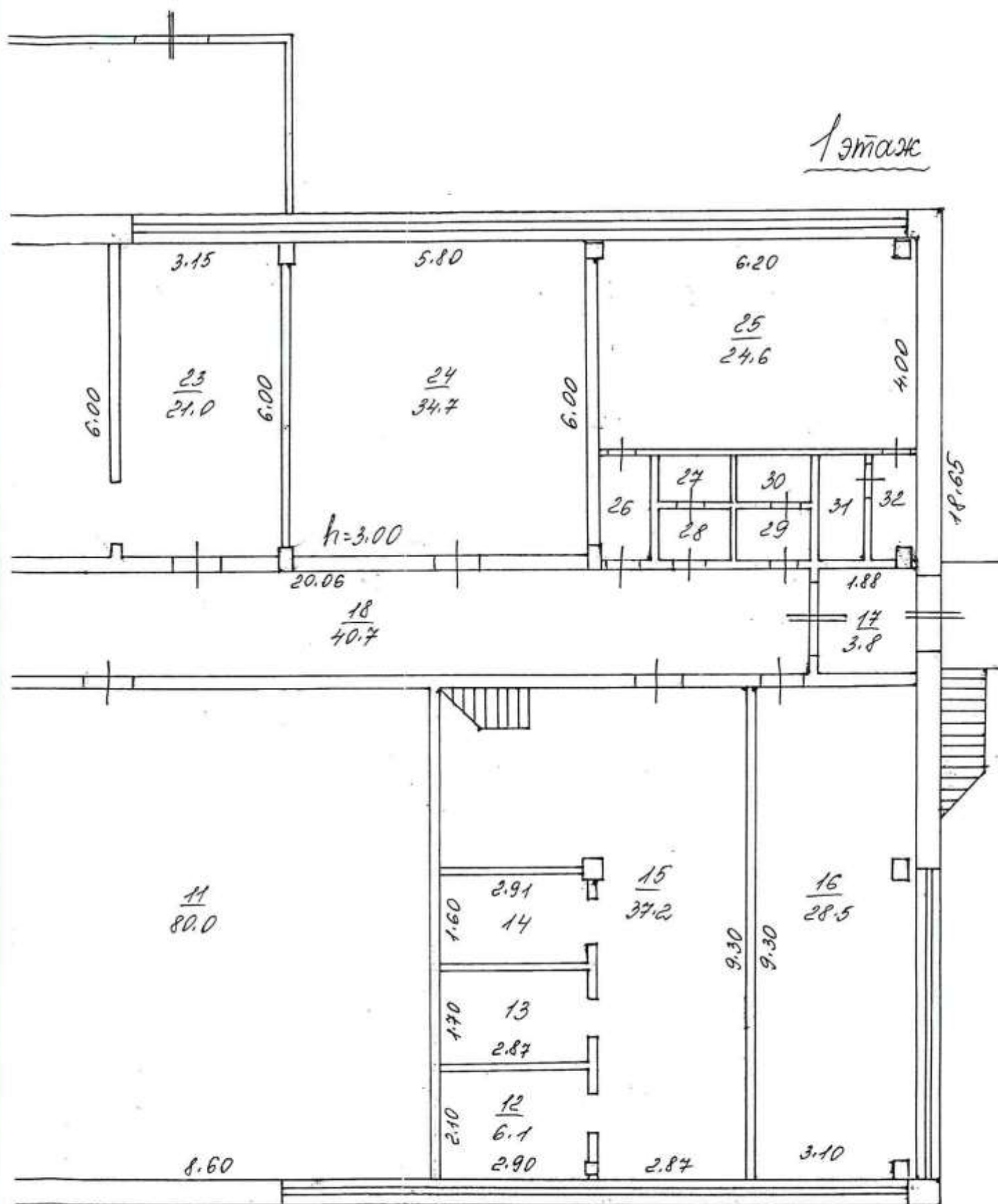








1 этаж



№4

**Экспликация**  
к поэтажному плану Корпус №50,

положенного в городе (другом поселении)  
лице (пер.) Рабочая  
дом № 2-а

Химки

| Этаж    | № помещения | № по плану | Назначение помещения | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Общая площадь | В т.ч., площадь |                 | Высота | Самовольно |
|---------|-------------|------------|----------------------|------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|--------|------------|
|         |             |            |                      |                                                |               | основная        | вспомогательная |        |            |
| 2       | 3           | 4          | 5                    | 6                                              | 7             | 8               | 9               | 10     | 11         |
| под-вал | 1           | 33         | подсобная            |                                                | 5,7           |                 | 5,7             | 2,70   |            |
|         |             | 34         | подсобная            |                                                | 16,5          |                 | 16,5            |        |            |
|         |             | 35         | подсобная            |                                                | 77,7          |                 | 77,7            |        |            |
| 1       |             | 1          | коридор              |                                                | 5,4           |                 | 5,4             | 3,00   |            |
|         |             | 2          | насосная             |                                                | 200,8         | 200,8           |                 |        |            |
|         |             | 3          | эл. выпрямители      |                                                | 82,3          | 82,3            |                 |        |            |
|         |             | 4          | стендовый зал        |                                                | 272,2         | 272,2           |                 |        |            |
|         |             | 5          | ТП                   |                                                | 65,2          |                 | 65,2            |        |            |
|         |             | 6          | служебная            |                                                | 15,7          | 15,7            |                 |        |            |
|         |             | 7          | служебная            |                                                | 10,0          | 10,0            |                 |        |            |
|         |             | 8          | РУ-6                 |                                                | 25,1          |                 | 25,1            |        |            |
|         |             | 9          | служебная            |                                                | 10,0          | 10,0            |                 |        |            |
|         |             | 10         | служебная            |                                                | 53,2          | 53,2            |                 |        |            |
|         |             | 11         | венткамера           |                                                | 80,0          |                 | 80,0            |        |            |
|         |             | 12         | служебная            |                                                | 6,1           | 6,1             |                 |        |            |
|         |             | 13         | служебная            |                                                | 4,9           | 4,9             |                 |        |            |
|         |             | 14         | служебная            |                                                | 4,7           | 4,7             |                 |        |            |
|         |             | 15         | служебная            |                                                | 37,2          | 37,2            |                 |        |            |
|         |             | 16         | служебная            |                                                | 28,5          | 28,5            |                 |        |            |
|         |             | 17         | коридор              |                                                | 3,8           |                 | 3,8             |        |            |
|         |             | 18         | коридор              |                                                | 40,7          |                 | 40,7            |        |            |
|         |             | 19         | коридор              |                                                | 3,0           |                 | 3,0             |        |            |
|         |             | 20         | служебная            |                                                | 17,0          | 17,0            |                 |        |            |
|         |             | 21         | служебная            |                                                | 31,7          | 31,7            |                 |        |            |
|         |             | 22         | служебная            |                                                | 63,0          | 63,0            |                 |        |            |
|         |             | 23         | служебная            |                                                | 21,0          | 21,0            |                 |        |            |
|         |             | 24         | служебная            |                                                | 34,7          | 34,7            |                 |        |            |
|         |             | 25         | гардероб             |                                                | 24,6          |                 | 24,6            |        |            |
|         |             | 26         | коридор              |                                                | 0,8           |                 | 0,8             |        |            |
|         |             | 27         | туалет               |                                                | 1,3           |                 | 1,3             |        |            |
|         |             | 28         | умывальник           |                                                | 1,2           |                 | 1,2             |        |            |
|         |             | 29         | умывальник           |                                                | 1,2           |                 | 1,2             |        |            |
|         |             | 30         | туалет               |                                                | 1,3           |                 | 1,3             |        |            |



| 2 | 3 | 4  | 5       | 6                          | 7      | 8     | 9     | 10   | 11 |
|---|---|----|---------|----------------------------|--------|-------|-------|------|----|
| 1 | 1 | 31 | душ     |                            | 1,7    |       | 1,7   | 3,00 |    |
|   |   | 32 | коридор |                            | 1,7    |       | 1,7   |      |    |
|   |   |    |         | Итого нежилое помещение 1: | 1249,9 | 893,0 | 356,9 |      |    |
|   |   |    |         | Итого:                     | 1249,9 | 893,0 | 356,9 |      |    |

|                                   |  |  |  |  |         |       |       |  |  |
|-----------------------------------|--|--|--|--|---------|-------|-------|--|--|
| <i>Итого по этажу подвал</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 | 356,9 |  |  |



Всього пропущено и пропущено-  
дано в с. 8  
листов 200 л. г.

Паспорт действителен в течение 5 лет

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Химкинский филиал

Область, республика, край Московская область  
Район \_\_\_\_\_  
Округ \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) Химки

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)**

часть здания: корпус 16

№ 2-а по улице (пер.) Рабочая Лит. III

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Инвентарный номер | <u>311:090-7297/Щ1</u> |
| Кадастровый номер |                        |

Паспорт составлен по состоянию на 19 Май 2008 г.  
дата обследования объекта в натуре

4860388

# **I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Литера III ( Основное строение ) Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 2

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_  
(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - 14 483 куб.м

Итого общая площадь 3 166,2 м2; из нее:

лит. III общая площадь 3 166,2 м2:

из нее: Жилые помещения: площадь с учетом неотапливаемых помещений м2,

в том числе общая площадь жилых помещений м2, из нее жилая площадь м2.

## **Нежилые здания и помещения**

| Назначение помещений     | Площадь, кв.м |               |                 |
|--------------------------|---------------|---------------|-----------------|
|                          | общая         | основная      | вспомогательная |
| <i>нежилое помещение</i> | <i>3166,2</i> | <i>2569,0</i> | <i>597,2</i>    |
| <b>Всего:</b>            | <b>3166,2</b> | <b>2569,0</b> | <b>597,2</b>    |

## II. Техническое описание здания или его пристройки

| №<br>п/п | Наименование<br>конструктивных элементов                                              | Описание элементов<br>(материал, конструкция, отделка и прочее)                                           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 2                                                                                     | 3                                                                                                         |
|          | Литера <u>III</u>                                                                     | Физический износ здания - <u>25</u> %      Число этажей <u>2</u>                                          |
| 1        | Фундаменты                                                                            | сб. железобетонные блоки                                                                                  |
| 2        | Стены, перегородки, колонны                                                           | панельные                                                                                                 |
| 3        | Перекрытие, покрытие                                                                  | железобетонные плиты                                                                                      |
| 4        | Кровля                                                                                | мягкая совмещенная                                                                                        |
| 5        | Полы                                                                                  | бетонные, плитка                                                                                          |
| 6        | Проемы                                                                                | двери простые, окна 2-е остекленные                                                                       |
| 7        | Отделочные работы                                                                     | штукатурка, окраска                                                                                       |
| 8        | Внутренние<br>санитарно-технические,<br>электротехнические,<br>слаботочные устройства | предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация,<br>электроосвещение, слаботочные устройства |
| 9        | Прочие работы                                                                         | отмостки                                                                                                  |
|          |                                                                                       |                                                                                                           |

| Ли<br>тера | Наименование<br>сооружения | Материал,<br>конструкция | Размеры<br>(длина, ширина, высота) | Износ<br>% |
|------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------|
| 1          | 2                          | 3                        | 4                                  | 5          |



**III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)**

| Вид благоустройства                   | Площадь |
|---------------------------------------|---------|
| 1                                     | 2       |
| водопровод                            | 3166,2  |
| канализация                           | 3166,2  |
| отоп. центр. от кв. котельной на газе | 3166,2  |
| электричество                         | 3166,2  |

**IV. Сведения о принадлежности**

| Дата записи | Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу | Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования                                        | Доля (часть, литера) |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1           | 2                                                                                             | 3                                                                                                           | 4                    |
| 20.10.2008  | ВИПЗПИФНР 'Рождественский' под управл. ООО 'УП' Прага Капитал'                                | Договор купли-продажи от 19.06.2008г. Св-во о гос. регистрации права от 01.09.2008г. №50-50-10/039/2008-308 | S=3166,2 кв.м        |

**V. Стоимость здания**

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г.

**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:**

| № № п/п | Наименование документа | Примечание (масштаб, количество листов, прочее) |
|---------|------------------------|-------------------------------------------------|
| 1       | 2                      | 3                                               |
|         |                        |                                                 |

Паспорт изготовлен 20 Октябрь 2008 г.

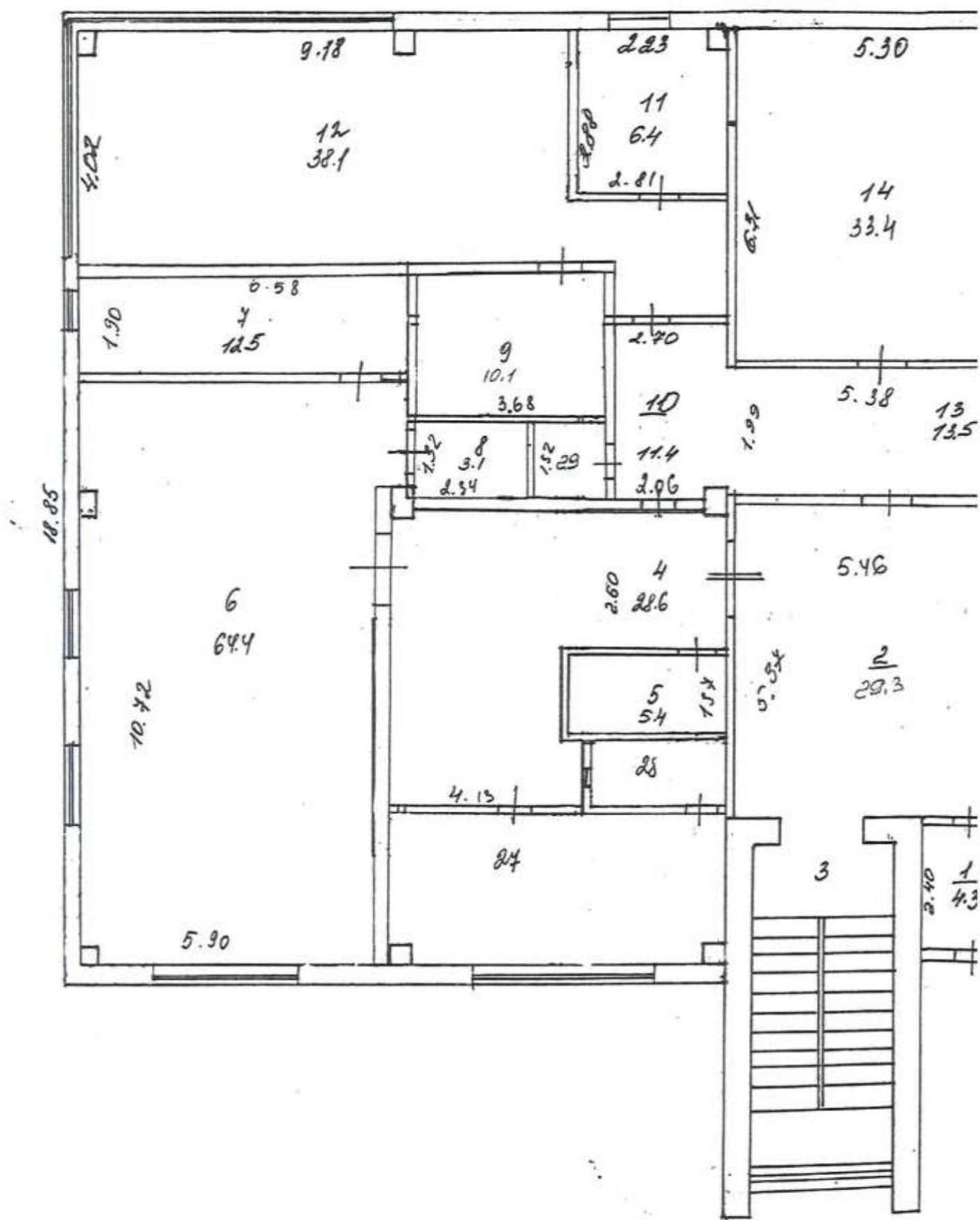
Исполнил Журский А.Е.

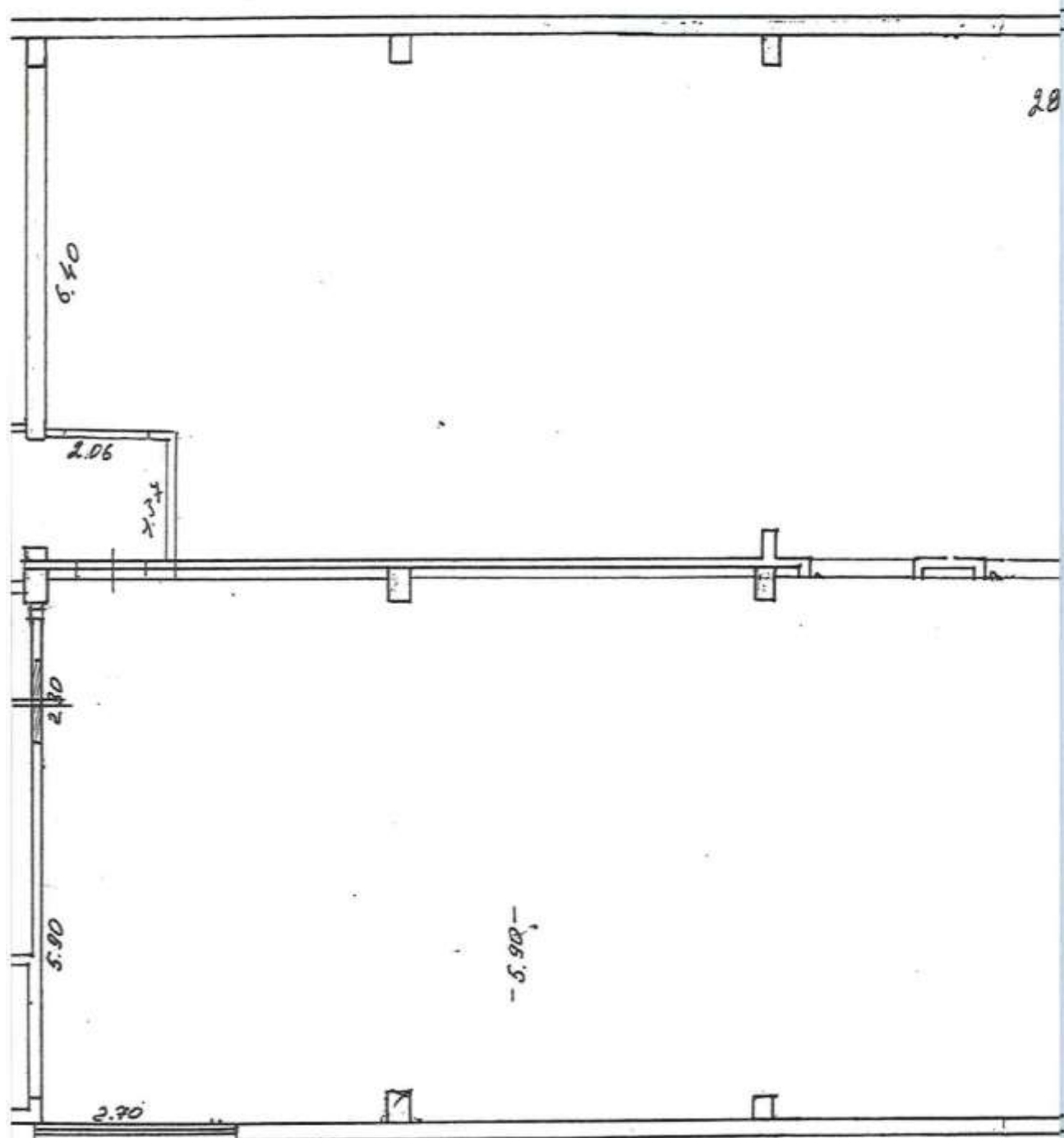
Проверил Журская И.Л.

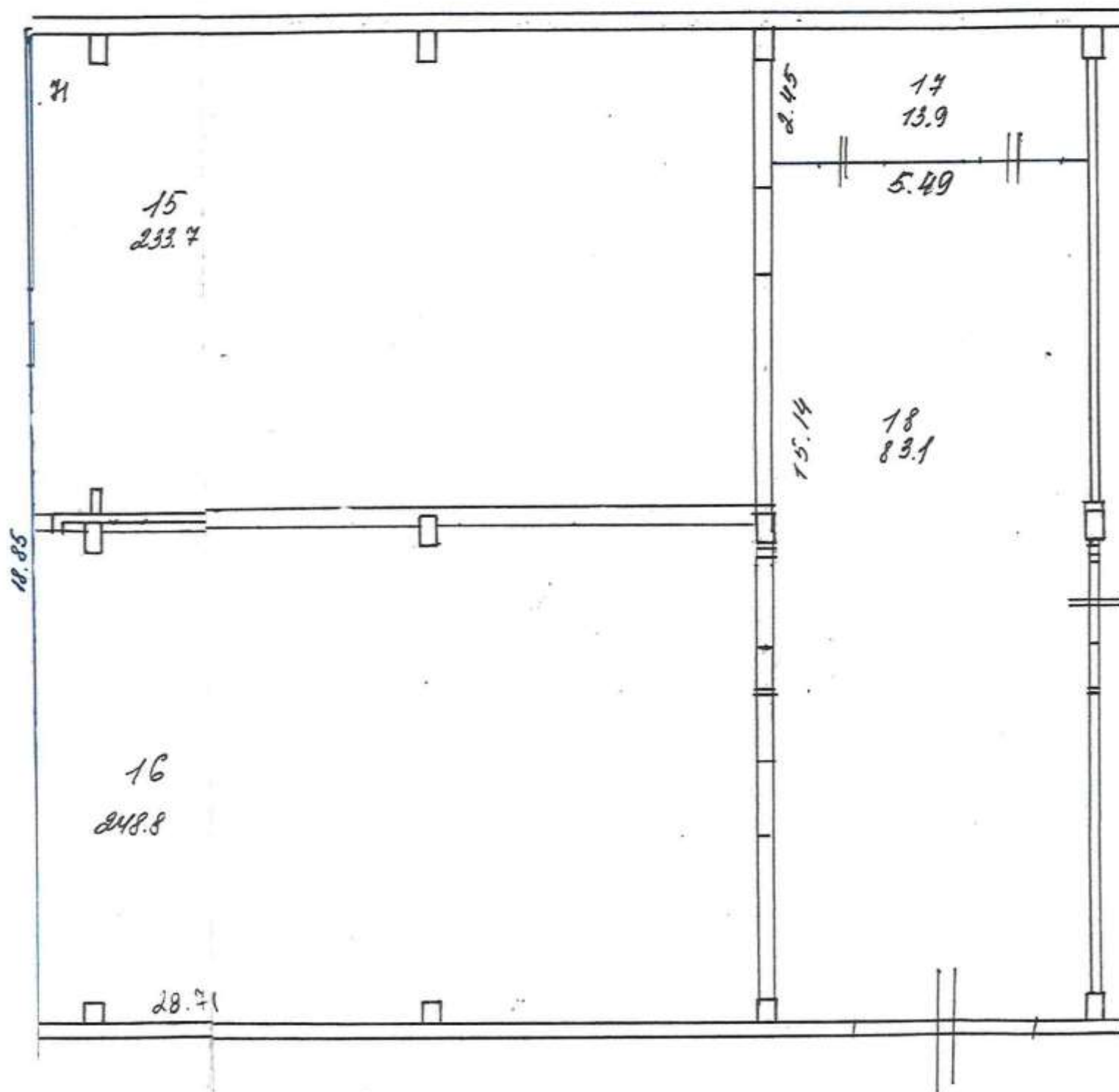
Паспорт выдан " 20 " 20 " 2008 г.

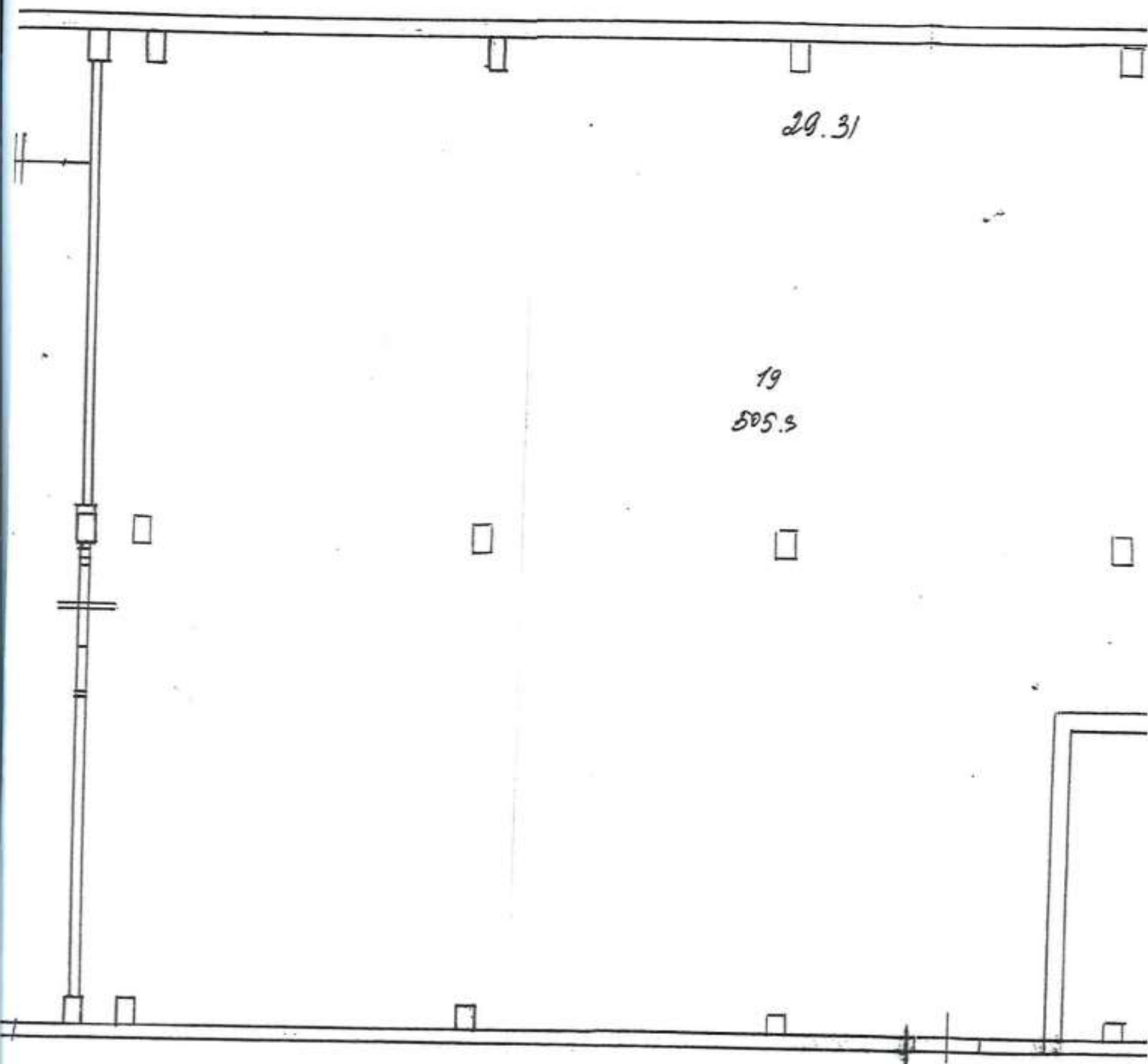
Директор филиала \_\_\_\_\_ Кормушина В.Е.











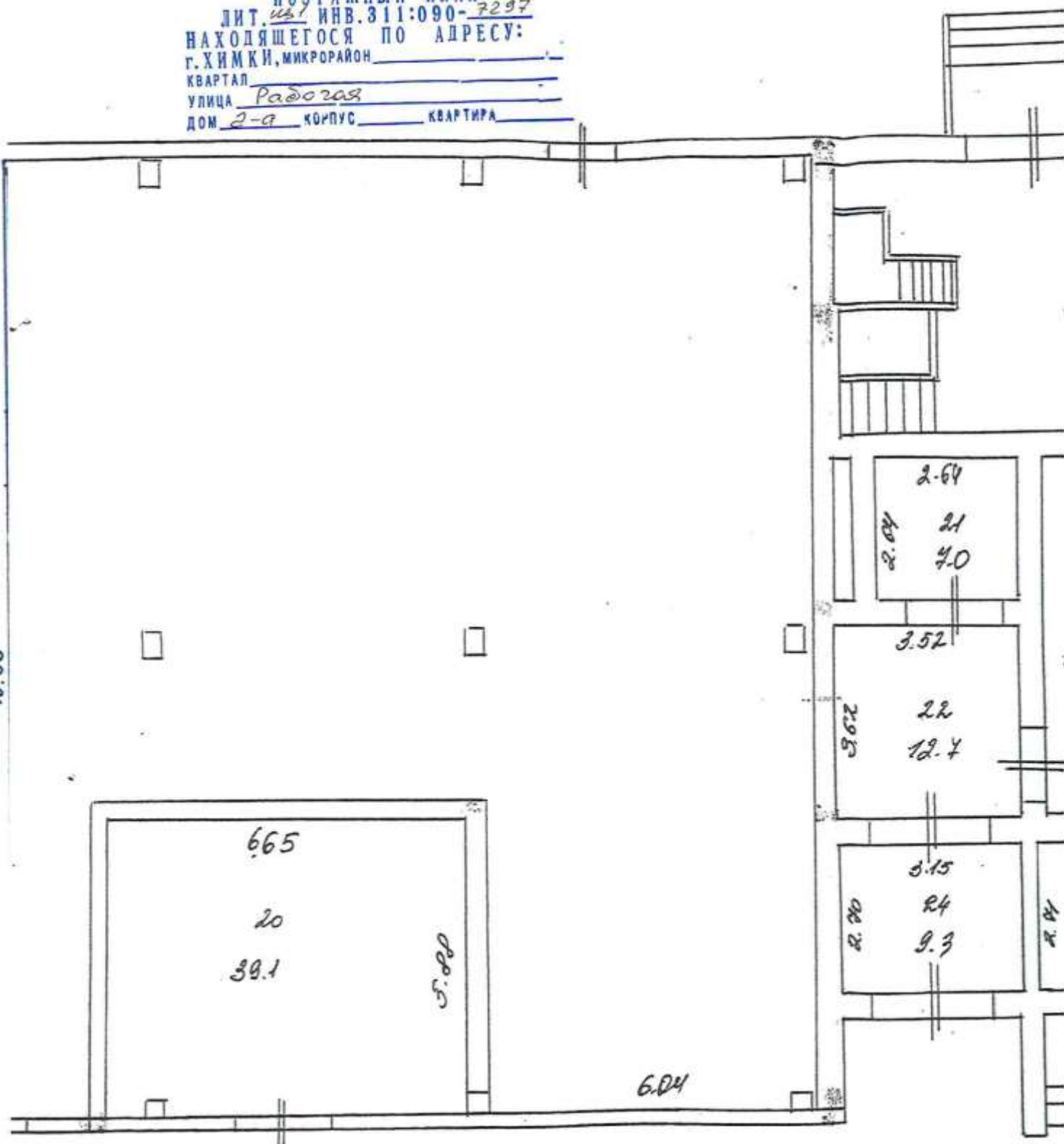
29.31

19  
505.5



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
 ЛИТ. ИЖ ИНВ. 311:090-7297  
 НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ:  
 Г. ХИМКИ, МИКРОРАЙОН \_\_\_\_\_  
 КВАРТАЛ \_\_\_\_\_  
 УЛИЦА Рабочая \_\_\_\_\_  
 ДОМ 2-а КОРПУС \_\_\_\_\_ КВАРТИРА \_\_\_\_\_

18.85

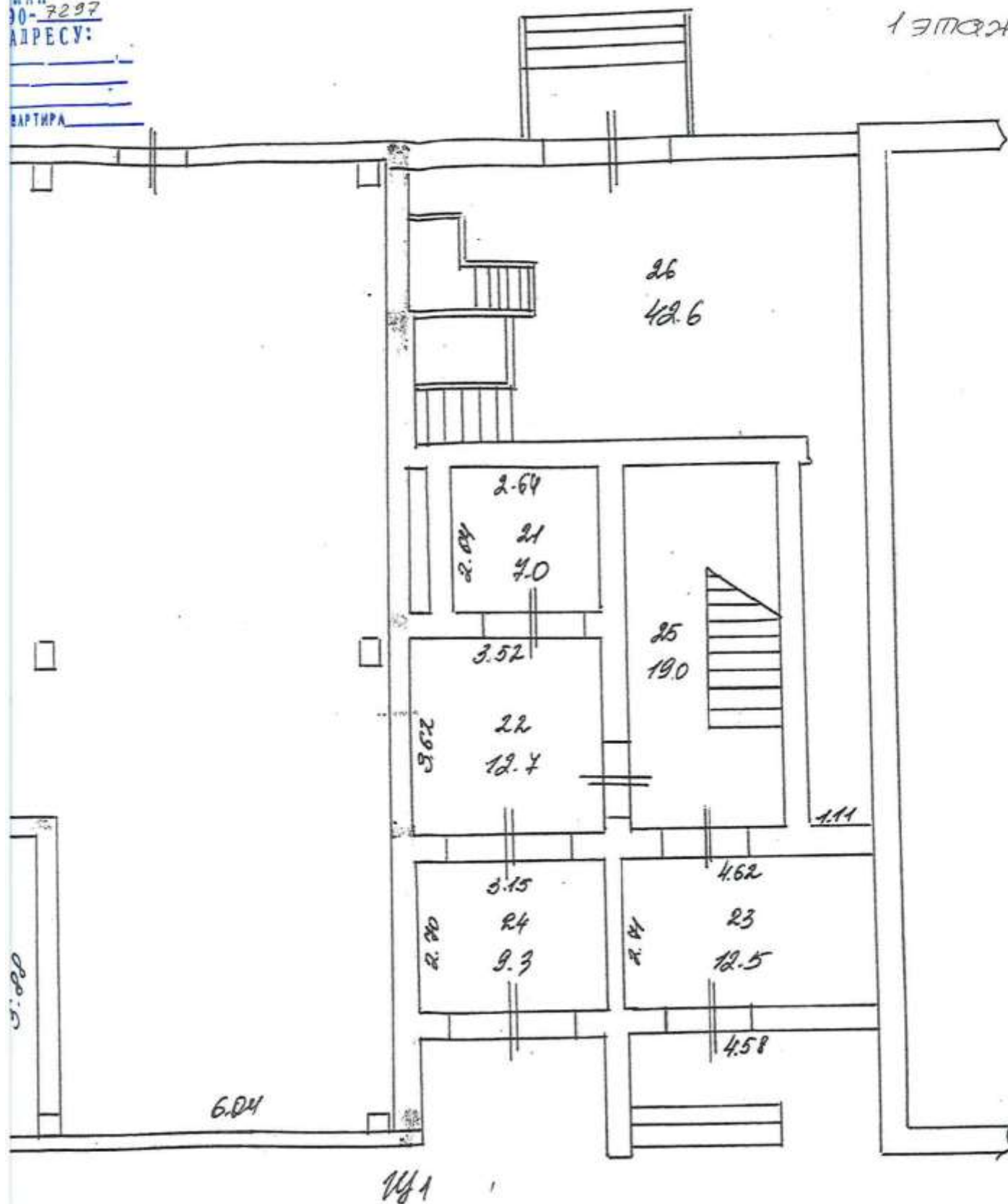


ИЖ

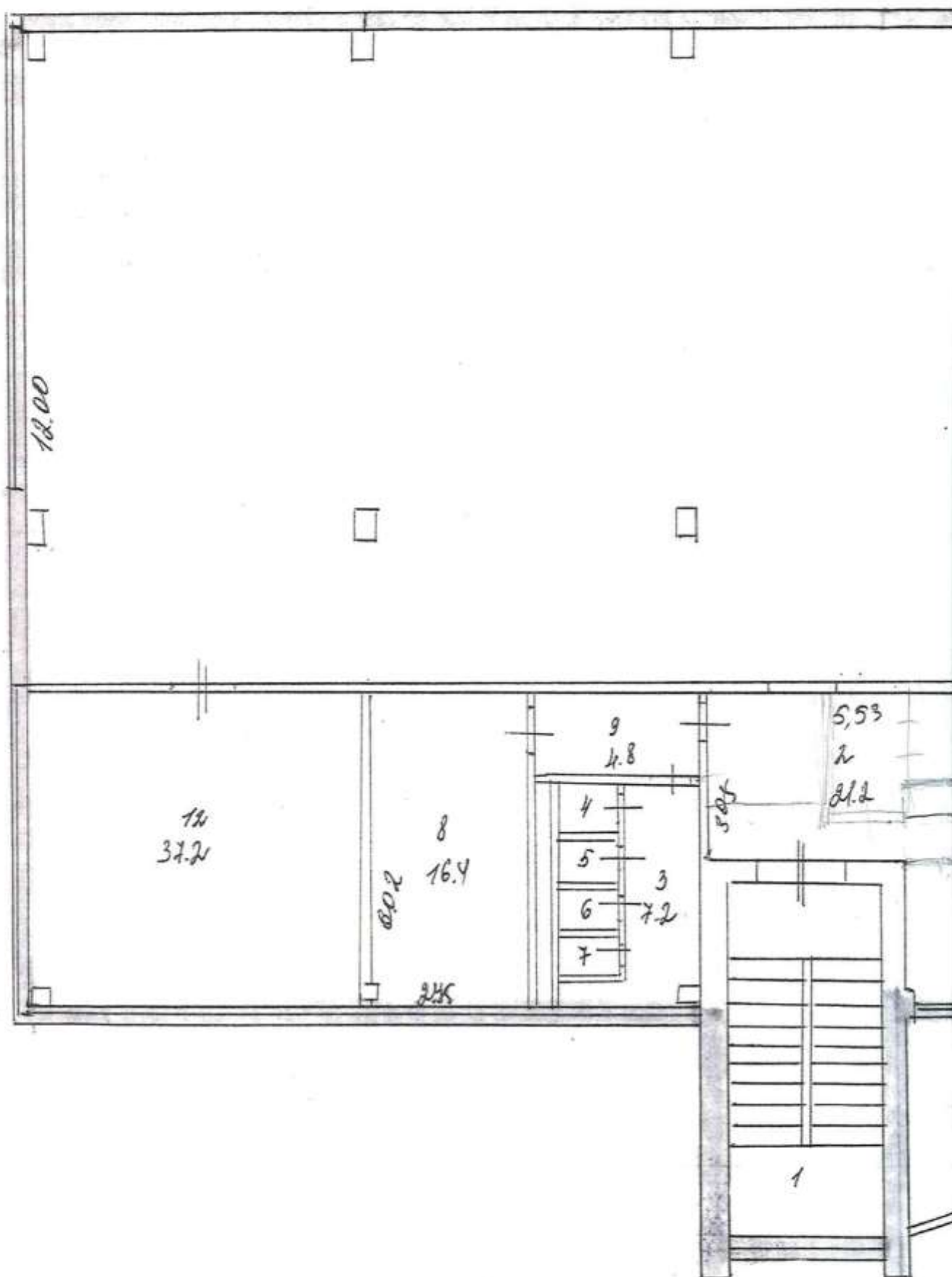
ИДН  
30-7297  
АДРЕСУ:

ВАРТИРА

1 этаж



Копия изготовлена 20.10.2008 г.  
По состоянию на 19.05.2008 г.  
Копировал  
Проверил

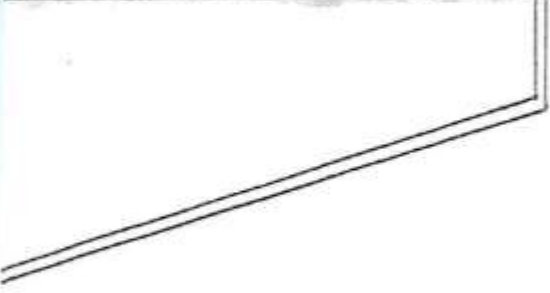
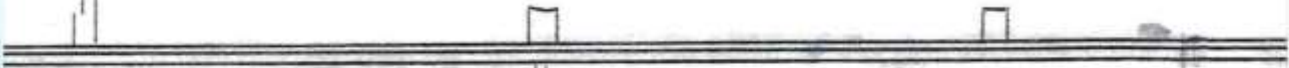
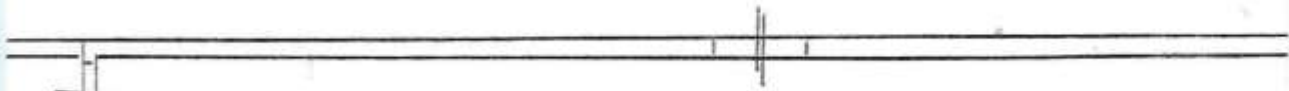


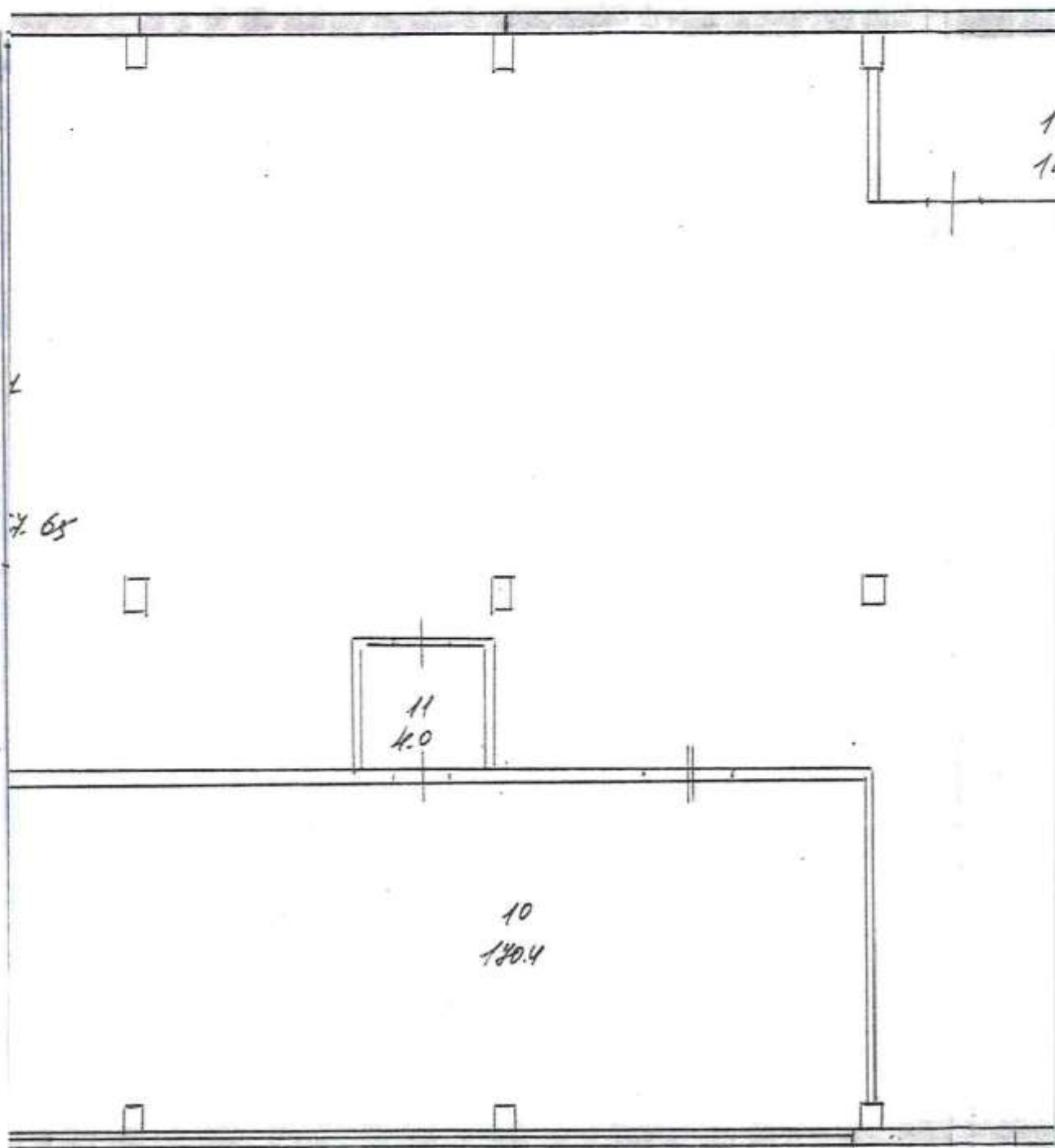


13

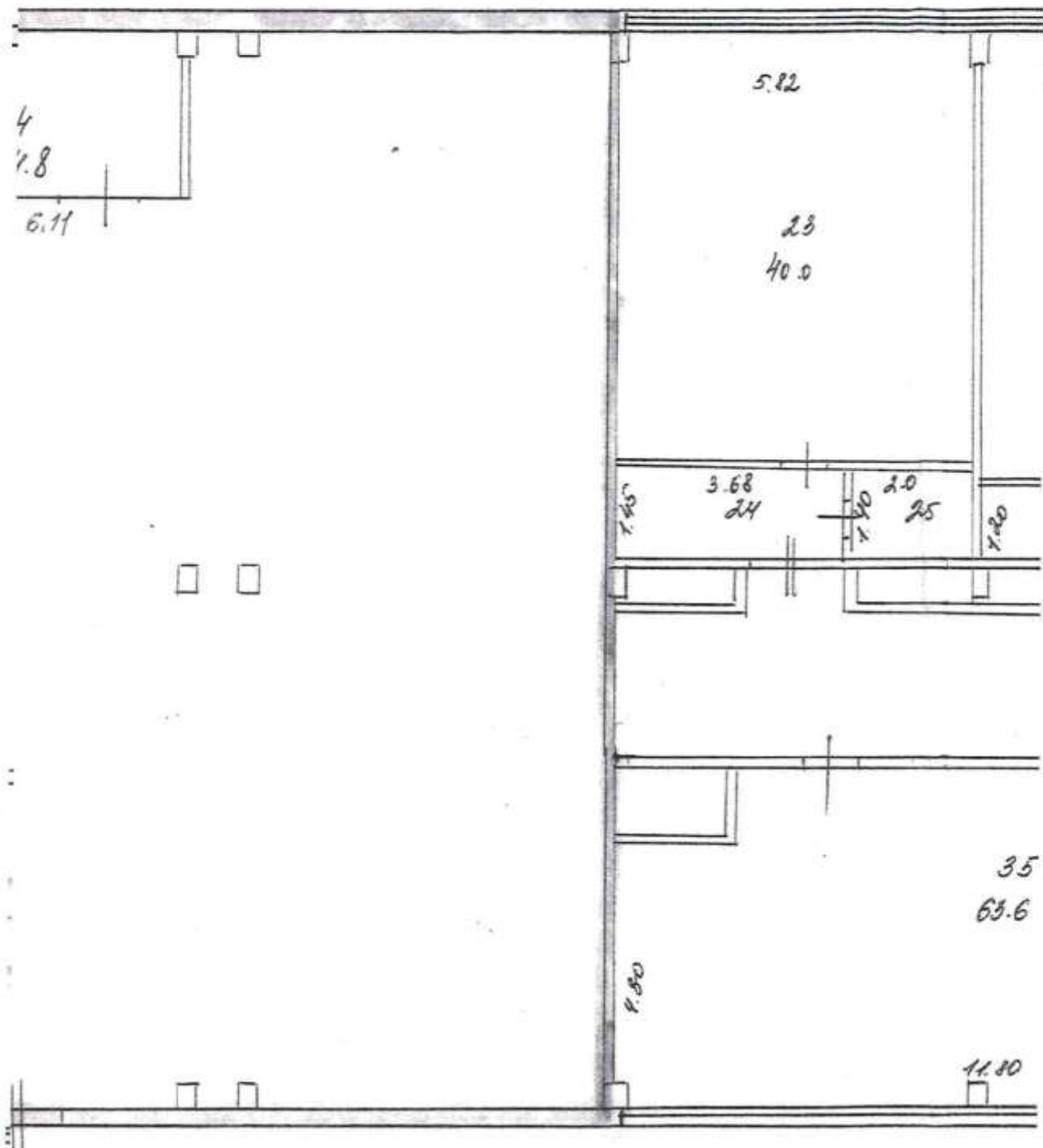
416.

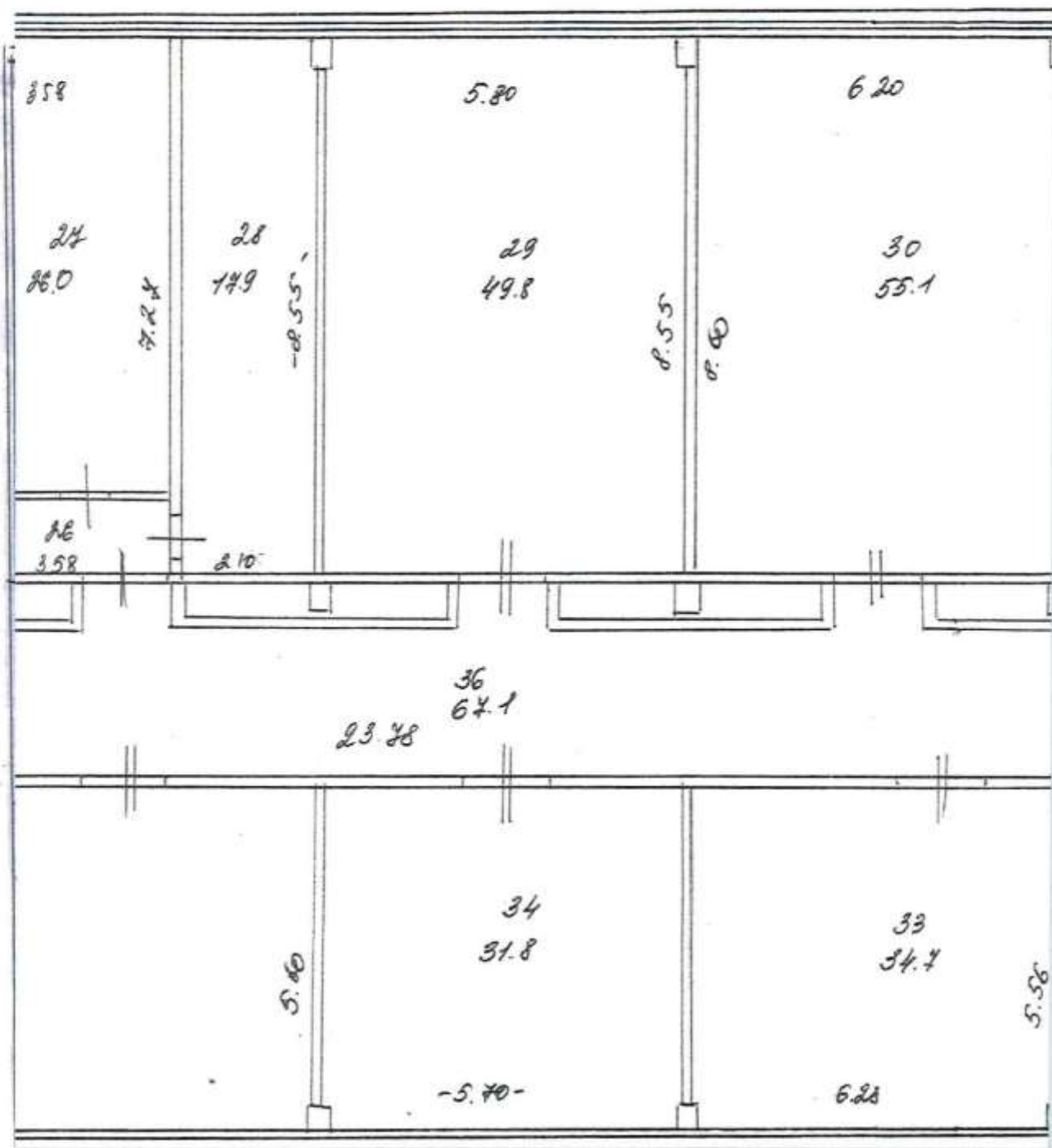
6



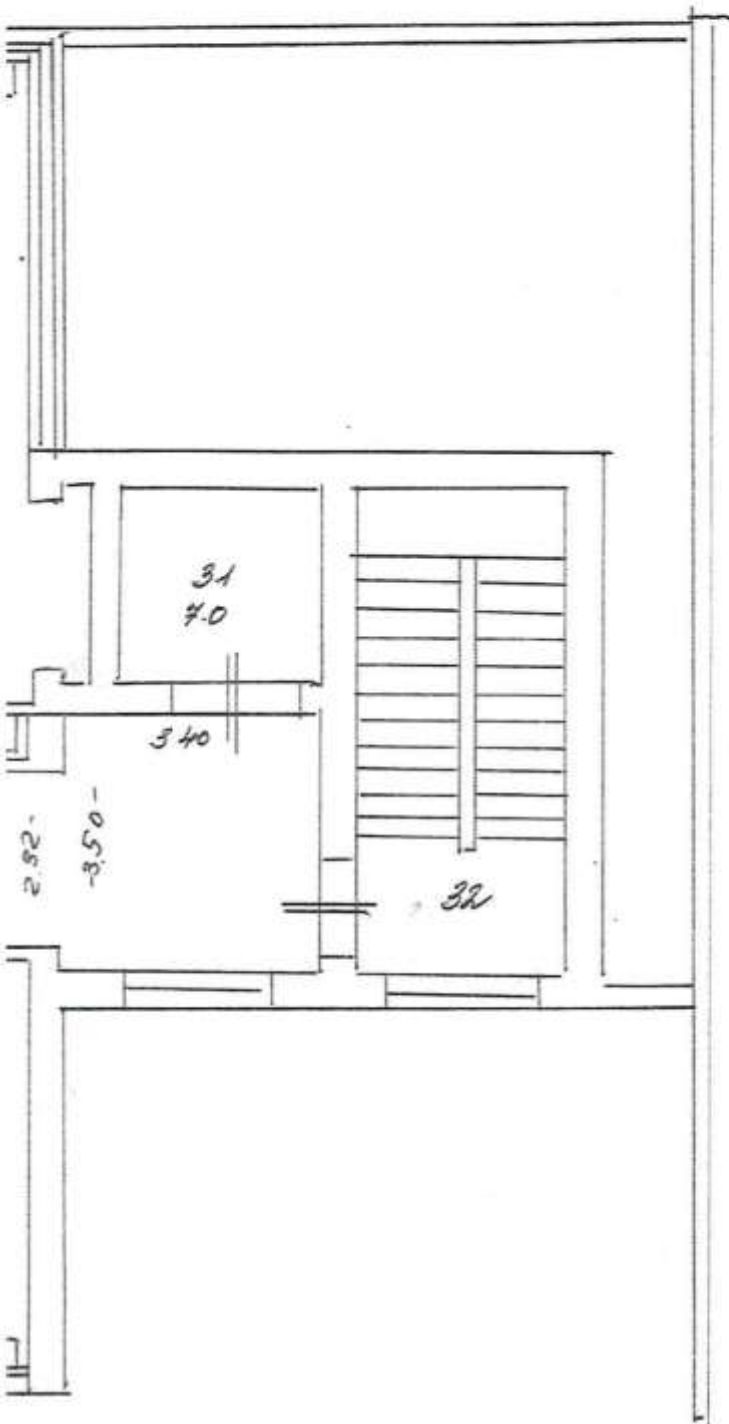




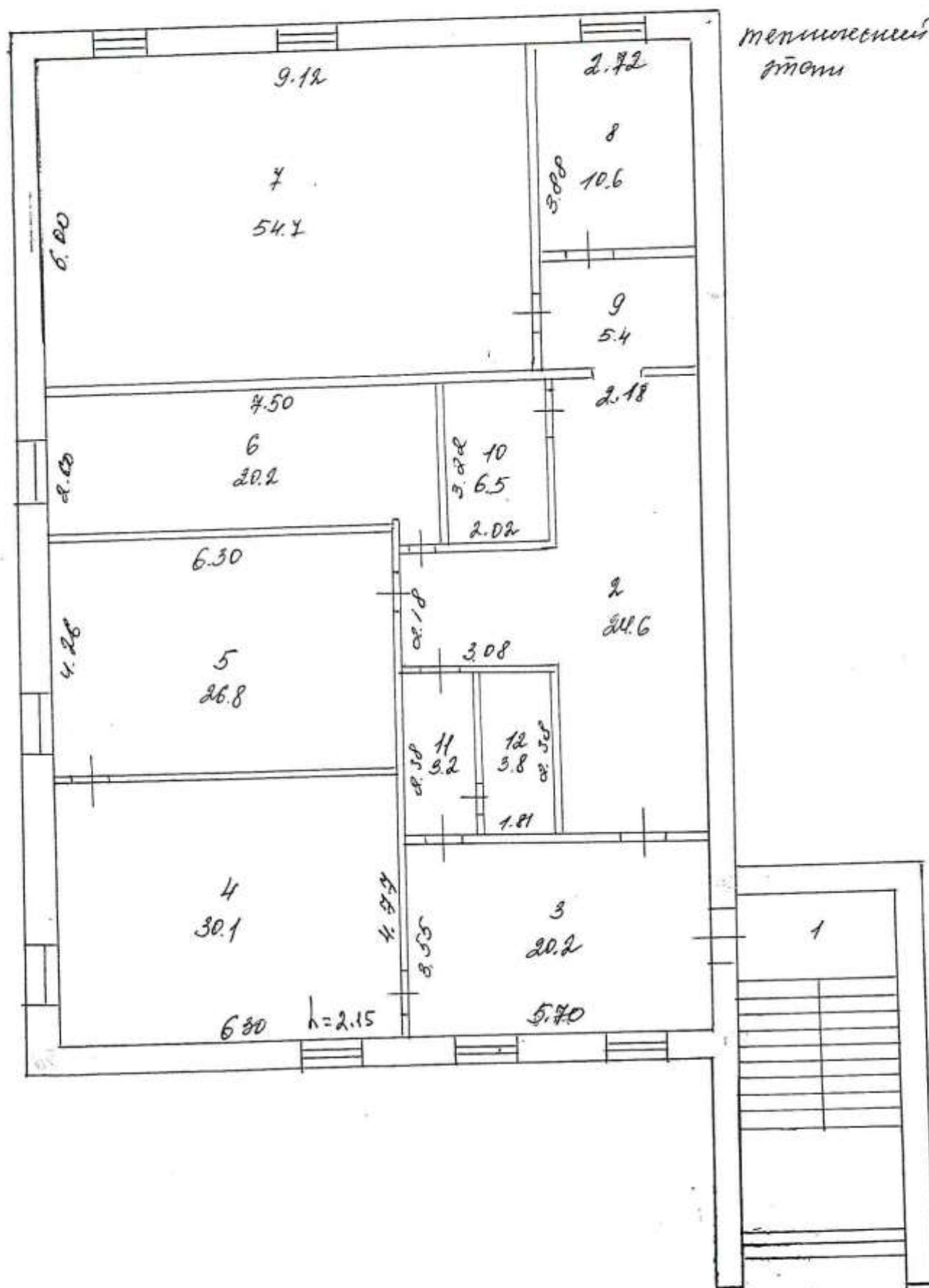




2 этаж



меншечный  
этаж



**Экспликация**  
к поэтажному плану часть здания: корпус 16,

положенного в городе (другом поселении) Химки  
улице (пер.) Рабочая  
дом № 2-а

| 1 | Этаж    | № помещения | № по плану | Назначение помещения | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Общая площадь | В т.ч., площадь |                 | Высота | Самовольно |
|---|---------|-------------|------------|----------------------|------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|--------|------------|
|   |         |             |            |                      |                                                |               | основная        | вспомогательная |        |            |
|   | 2       | 3           | 4          | 5                    | 6                                              | 7             | 8               | 9               | 10     | 11         |
| 1 | под-вал | 1           | 1          | лестница             |                                                | 10,9          |                 | 10,9            | 3,70   |            |
|   |         |             | 2          | коридор              | $8.20*2.18+2.18*3.08$                          | 24,6          |                 | 24,6            | 2,15   |            |
|   |         |             | 3          | служебная            | $5.70*3.55$                                    | 20,2          | 20,2            |                 |        |            |
|   |         |             | 4          | служебная            | $6.30*4.77$                                    | 30,1          | 30,1            |                 |        |            |
|   |         |             | 5          | служебная            | $6.30*4.26$                                    | 26,8          | 26,8            |                 |        |            |
|   |         |             | 6          | служебная            | $7.50*2.60+0.74*0.97$                          | 20,2          | 20,2            |                 |        |            |
|   |         |             | 7          | служебная            | $9.12*6.0$                                     | 54,7          | 54,7            |                 |        |            |
|   |         |             | 8          | служебная            | $2.72*3.88$                                    | 10,6          | 10,6            |                 |        |            |
|   |         |             | 9          | коридор              | $2.01*2.68$                                    | 5,4           |                 | 5,4             |        |            |
|   |         |             | 10         | санузел              | $2.02*3.22$                                    | 6,5           |                 | 6,5             |        |            |
|   |         |             | 11         | коридор              | $1.33*2.38$                                    | 3,2           |                 | 3,2             |        |            |
|   |         |             | 12         | санузел              | $1.61*2.38$                                    | 3,8           |                 | 3,8             |        |            |
| 1 |         |             | 1          | тамбур               |                                                | 4,3           |                 | 4,3             | 2,70   |            |
|   |         |             | 2          | холл                 | $5.37*5.46$                                    | 29,3          |                 | 29,3            |        |            |
|   |         |             | 3          | лестница             |                                                | 17,7          |                 | 17,7            |        |            |
|   |         |             | 4          | коридор              | $5.48*3.64+2.60*3.08+0.49*1.31$                | 28,6          |                 | 28,6            |        |            |
|   |         |             | 5          | санузел              | $3.97*1.37$                                    | 5,4           |                 | 5,4             |        |            |
|   |         |             | 6          | офис                 | $5.90*10.72+1.98*0.60$                         | 64,4          | 64,4            |                 |        |            |
|   |         |             | 7          | кухня                | $6.58*1.90$                                    | 12,5          |                 | 12,5            |        |            |
|   |         |             | 8          | санузел              | $1.32*2.34$                                    | 3,1           |                 | 3,1             |        |            |
|   |         |             | 9          | душ                  | $3.52*2.86$                                    | 10,1          |                 | 10,1            |        |            |
|   |         |             | 10         | коридор              | $5.55*2.06$                                    | 11,4          |                 | 11,4            |        |            |
|   |         |             | 11         | раздевалка           | $2.23*2.88$                                    | 6,4           |                 | 6,4             |        |            |
|   |         |             | 12         | раздевалка           | $9.18*4.02+0.96*1.20$                          | 38,1          |                 | 38,1            |        |            |
|   |         |             | 13         | коридор              | $5.38*1.99+2.06*1.37$                          | 13,5          |                 | 13,5            |        |            |
|   |         |             | 14         | тех.помещение        | $5.30*6.31$                                    | 33,4          | 33,4            |                 | 3,00   |            |
|   |         |             | 15         | цех                  | $28.51*8.42-2.50*2.28-(0.40*0.40)*4$           | 233,7         | 233,7           |                 | 3,70   |            |
|   |         |             | 16         | цех                  | $28.61*8.74-(0.40*0.40)*8$                     | 248,8         | 248,8           |                 |        |            |
|   |         |             | 17         | подъемник            | $2.45*5.69$                                    | 13,9          |                 | 13,9            |        |            |
|   |         |             | 18         | коридор              | $15.14*5.49$                                   | 83,1          |                 | 83,1            |        |            |
|   |         |             | 19         | служебная            | $29.31*17.56-6.48*7.01+5.94*6.07$              | 505,3         | 505,3           |                 |        |            |
|   |         |             | 20         | электрощитовая       | $6.65*5.88$                                    | 39,1          | 39,1            |                 |        |            |
|   |         |             | 21         | подсобная            |                                                | 7,0           |                 | 7,0             |        |            |



|   | 2 | 3 | 4  | 5                          | 6                                                           | 7      | 8      | 9     | 10   | 11 |
|---|---|---|----|----------------------------|-------------------------------------------------------------|--------|--------|-------|------|----|
| 1 | 1 | 1 | 22 | коридор                    |                                                             | 12,7   |        | 12,7  | 3,70 |    |
|   |   |   | 23 | коридор                    |                                                             | 12,5   |        | 12,5  |      |    |
|   |   |   | 24 | коридор                    |                                                             | 9,3    |        | 9,3   |      |    |
|   |   |   | 25 | лестница                   |                                                             | 19,0   |        | 19,0  |      |    |
|   |   |   | 26 | подсобная                  |                                                             | 42,6   |        | 42,6  |      |    |
|   |   |   | 27 | служебная                  | $6.40*3.0-0.50*0.50-0.50*0.50$                              | 18,7   | 18,7   |       | 2,70 |    |
|   |   |   | 28 | касса                      | $2.50*1.37$                                                 | 3,4    | 3,4    |       |      |    |
|   |   |   | 29 | туалет                     | $1.32*1.35$                                                 | 1,8    |        | 1,8   |      |    |
| 2 |   | 1 | 1  | лестница                   |                                                             | 8,9    |        | 8,9   | 3,00 |    |
|   |   |   | 2  | холл                       | $3.05*5.53+2.0*2.25-0.40*0.22-0.13*0.26$                    | 21,2   |        | 21,2  |      |    |
|   |   |   | 3  | коридор                    |                                                             | 7,2    |        | 7,2   |      |    |
|   |   |   | 4  | туалет                     |                                                             | 1,0    |        | 1,0   |      |    |
|   |   |   | 5  | туалет                     |                                                             | 0,9    |        | 0,9   |      |    |
|   |   |   | 6  | туалет                     |                                                             | 0,9    |        | 0,9   |      |    |
|   |   |   | 7  | туалет                     |                                                             | 0,8    |        | 0,8   |      |    |
|   |   |   | 8  | служебная                  | $6.02*2.73$                                                 | 16,4   | 16,4   |       |      |    |
|   |   |   | 9  | коридор                    | $3.22*1.50$                                                 | 4,8    |        | 4,8   |      |    |
|   |   |   | 10 | служебная                  | $29.50*5.80-(0.40*0.40)*4-0.40*0.13$                        | 170,4  | 170,4  |       | 3,70 |    |
|   |   |   | 11 | тамбур                     | $2.02*2.0$                                                  | 4,0    |        | 4,0   | 3,00 |    |
|   |   |   | 12 | служебная                  |                                                             | 37,2   | 37,2   |       |      |    |
|   |   |   | 13 | цех                        | $57.65*11.52-2.30*2.20+12.83*5.95-2.69*6.11-(0.40*0.40)*14$ | 716,7  | 716,7  |       | 3,70 |    |
|   |   |   | 14 | подъемник                  | $2.69*5.49$                                                 | 14,8   |        | 14,8  |      |    |
|   |   |   | 23 | служебная                  |                                                             | 40,0   | 40,0   |       |      |    |
|   |   |   | 24 | коридор                    |                                                             | 5,3    |        | 5,3   |      |    |
|   |   |   | 25 | кладовая                   |                                                             | 2,8    |        | 2,8   |      |    |
|   |   |   | 26 | коридор                    |                                                             | 4,3    |        | 4,3   |      |    |
|   |   |   | 27 | служебная                  |                                                             | 26,0   | 26,0   |       |      |    |
|   |   |   | 28 | служебная                  |                                                             | 17,9   | 17,9   |       |      |    |
|   |   |   | 29 | служебная                  |                                                             | 49,8   | 49,8   |       |      |    |
|   |   |   | 30 | служебная                  |                                                             | 55,1   | 55,1   |       |      |    |
|   |   |   | 31 | подсобная                  |                                                             | 7,0    |        | 7,0   |      |    |
|   |   |   | 32 | лестница                   |                                                             | 9,5    |        | 9,5   |      |    |
|   |   |   | 33 | служебная                  |                                                             | 34,7   | 34,7   |       |      |    |
|   |   |   | 34 | служебная                  |                                                             | 31,8   | 31,8   |       |      |    |
|   |   |   | 35 | служебная                  |                                                             | 63,6   | 63,6   |       |      |    |
|   |   |   | 36 | коридор                    | $23.78*2.32+3.50*3.40$                                      | 67,1   |        | 67,1  |      |    |
|   |   |   |    | Итого нежилое помещение 1: |                                                             | 3166,2 | 2569,0 | 597,2 |      |    |
|   |   |   |    | Итого:                     |                                                             | 3166,2 | 2569,0 | 597,2 |      |    |

|                                   |                |                |              |  |  |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------|--|--|
| <i>Итого по этажу подвал</i>      | <i>217,0</i>   | <i>162,6</i>   | <i>54,4</i>  |  |  |
| <i>Итого по этажу 1</i>           | <i>1 529,1</i> | <i>1 146,8</i> | <i>382,3</i> |  |  |
| <i>Итого по этажу 2</i>           | <i>1 420,1</i> | <i>1 259,6</i> | <i>160,5</i> |  |  |
| <i>Итого по зданию (строению)</i> | <i>3 166,2</i> | <i>2 569,0</i> | <i>597,2</i> |  |  |



15 АВГ 2017

Регистрационный номер: 77/100/341/2017-5659  
УИН: 52187707170103442201

Лист № 1 Всего листов: 2

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

Код платежа: 5245-0717-0000-3332-204



**ДОГОВОР № 01-02-19-1**  
**аренды недвижимого имущества**

Тверская обл., пгт. Селижарово  
МЕСТО ЗАКЛЮЧЕНИЯ

«05» февраля 2019 г.  
ДАТА ПОДПИСАНИЯ

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

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

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

**СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

1.1.1. Часть здания: корпус № 50, общая площадь 1249,90 кв.м. инв. № 7297, адрес объекта Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2а, пом. корпуса № 50, условный номер 50:10:01:01053:051:0002, далее именуется «Объект аренды-1».

1.1.2. Нежилые помещения в здании с условным номером: 50:10:01:01053:051:0002, расположенные по адресу: Московская область, город Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус 16, согласно поэтажному плану на подвальном этаже: помещения № 1-12, на первом этаже: помещения № 1-25, 27-29, на втором этаже: помещения № 1-36, общая площадь которых составляет 3 123,6 кв.м., далее именующиеся «Объект аренды-2».

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

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

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

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

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

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

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



## **СТАТЬЯ 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. Арендодатель обязуется:**

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

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

### **2.2. Арендодатель имеет право:**

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

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

2.2.3. Применять к Арендатору меры ответственности, предусмотренные статьей 4 Договора.

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

### **2.3. Арендатор обязуется:**

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

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

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

Арендодатель не несет ответственности за нарушения установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу или здоровью каких-либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.

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

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

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

2.3.7. За свой счет поддерживать территорию Объекта аренды в надлежащем санитарном состоянии; депонировать (размещать, складывать) любой мусор, отходы, макулатуру, скрап и другие виды отходов (далее именуются «отходы») только на обозначенных для этого местах. В частности, не размещать отходы в вестибюлях, коридорах или у входа в помещения Объекта аренды, а также в иных местах за пределами Объекта аренды, включая тротуары, проходы и дворы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### **2.4. Арендатор имеет право:**

2.4.1. Отказаться от исполнения Договора в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.2. Сдавать Объект аренды, как в целом, так и частично, в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя, при этом Арендатор обязан направить сведения о субарендаторе Арендодателю не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения соответствующего договора.

#### **2.5. Арендатор не имеет права:**

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

2.5.2. Распоряжаться, включая отчуждение, правами аренды по Договору любыми способами, в том числе уступать право аренды, вносить право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ), иных организаций.

### **СТАТЬЯ 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

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

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

3.2.2. Оплата, установленная п.3.1. Договора, за пользование Объектом аренды за последующие календарные месяцы осуществляется ежемесячно не позднее последнего дня текущего календарного месяца за последующий календарный месяц. В случае если последний день текущего календарного месяца выпадает на нерабочий день, плата за аренду должна быть произведена не позднее последнего рабочего дня текущего календарного месяца.

3.2.3. Коммунальные и эксплуатационные расходы, в том числе связанные с организацией контрольно-пропускного режима сторонними организациями на территории места нахождения Объекта аренды не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором отдельно на основании договоров Арендатора с поставщиками соответствующих ресурсов и услуг.

3.3. Арендодатель имеет право выставять Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Объекта аренды, произведенных им по соглашению Сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора, которые подлежат оплате Арендатором не позднее 3 (Трёх) календарных дней с даты выставления счетов Арендодателем.

### **СТАТЬЯ 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

4.9. В случае если Арендатор по окончании действия договора должным образом не исполняет свои обязанности по освобождению Объекта аренды от принадлежащего ему или третьим лицам имущества (включая любую мебель, индивидуальные вещи, а также обязанность по демонтажу и удалению из Объекта аренды или здания отдельных улучшений, 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, осуществляются за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

## **СТАТЬЯ 5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

5.2. Арендодатель вправе во внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, а Договор считается прекращенным с момента получения такого отказа Арендатором в случаях:

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

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

5.2.3. Ухудшения Арендатором Объекта аренды.

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

невозможно осуществлять нормальную эксплуатацию Объекта аренды;

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

а именно:

-разрушение несущих (капитальных) конструкций Объекта аренды;

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

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

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

-монтаж или демонтаж лестничных клеток, пролетов;

-иные действия.

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

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

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

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

## **СТАТЬЯ 6.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

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

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

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

## **СТАТЬЯ 7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

7.2. При не урегулировании споров и разногласий путем переговоров, с применением претензионного порядка, возникающих из Договора или в связи с ним, в том числе, касающихся его



исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, такой спор подлежит разрешению в Арбитражном суде Московской области.

#### **СТАТЬЯ 8. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДОВАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

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

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

8.2. Стороны согласовали следующую процедуру возврата Объекта аренды:

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

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

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

8.3. В случае отказа Арендатора от участия в комиссии по передаче Объекта аренды и от подписания акта приема-передачи, либо в случае освобождения Объекта аренды до подписания акта приема-передачи, а равно отсутствия Арендатора в дату окончания срока аренды, установленного в п. 6.1. Договора, Арендодатель вправе, руководствуясь 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 отделимые улучшения, произведенные Арендатором и согласованные с Арендодателем, будут принадлежать Арендатору на праве собственности и должны быть демонтированы Арендатором не позднее даты возврата Объекта аренды без ущерба его состоянию. Отделимые улучшения Арендатора могут быть переданы Арендатором в собственность Арендодателя по соглашению Сторон.

#### **СТАТЬЯ 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

#### СТАТЬЯ 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

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

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

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

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

БИК 044525685

Генеральный директор



Д.С. Кулик

##### АРЕНДАТОР:

ООО «ЭЗИС»

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

ОГРН: 1195053006653 ИНН: 5047220265 КПП: 504701001

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

К/с №: 30101810645250000092

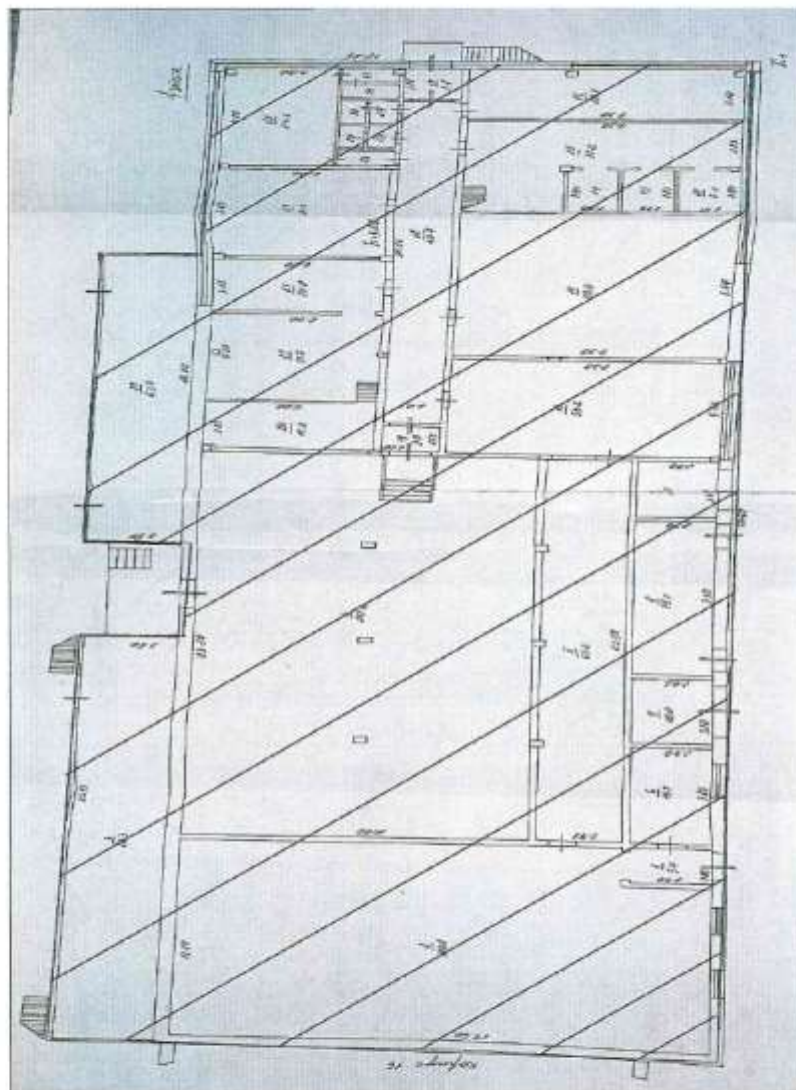
БИК: 044525092

Директор



А.А. Бродский

Схема расположения передаваемого Объекта аренды-1



 - Объект аренды

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



Кулик Д.С.

Арендатор:  
Директор  
ООО «ЭЗИС»

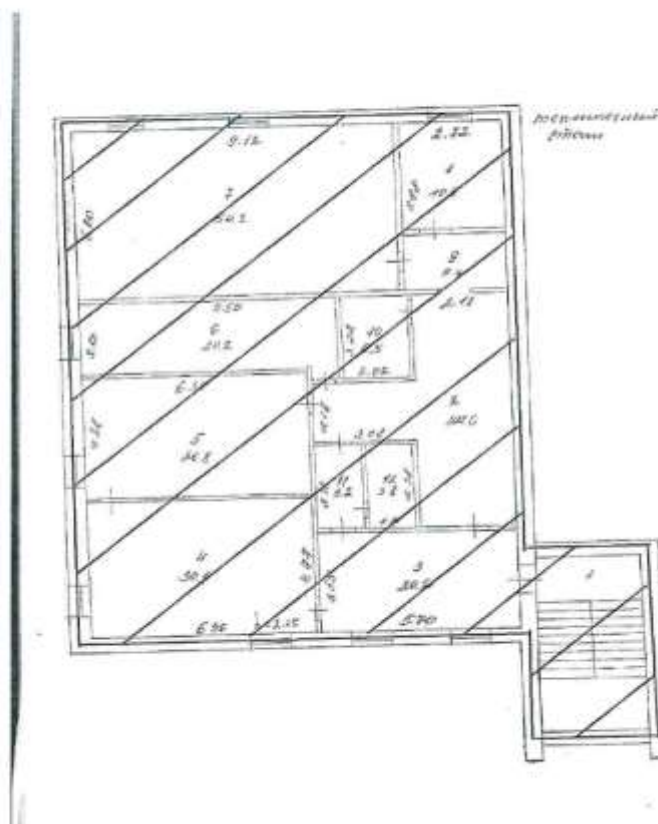


А.А. Бродский

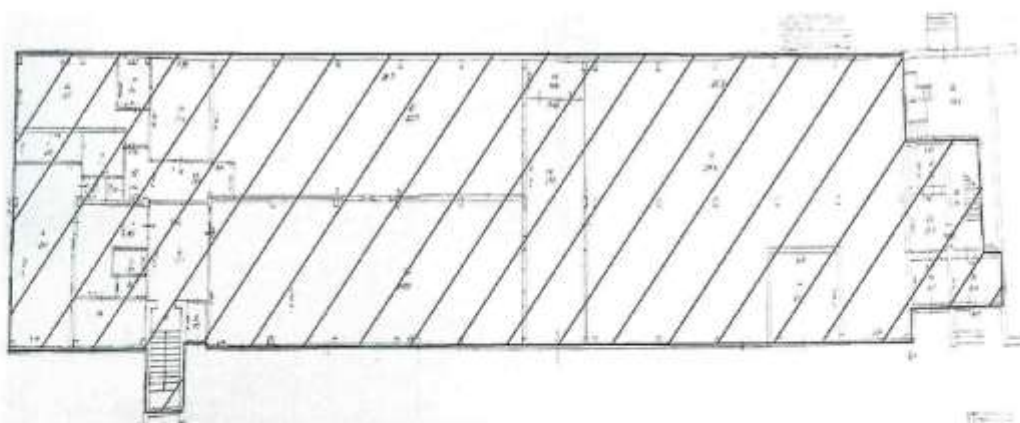


Схема расположения передаваемого Объекта аренды-2

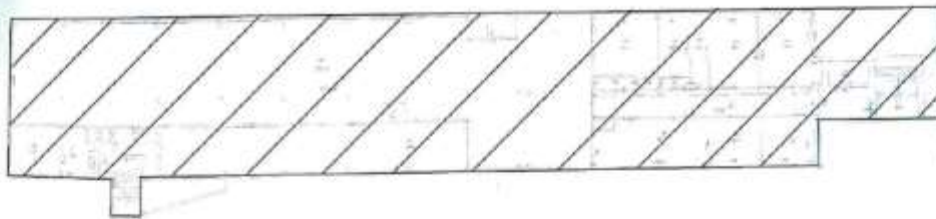
Подвальный этаж:



Первый этаж:



Второй этаж:



 - Объект аренды

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

  
Кулик Д.С.  


Арендатор:  
Директор  
ООО «ЭЗИС»

  
А.А. Бродский  




**Фотографии объектов оценки**















*Система отопления*



















































































