



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

**Отчет №НП – 03/09-22
ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Дата оценки:

09 сентября 2022 года

Дата составления отчета:

09 сентября 2022 года

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

09 сентября 2022 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №48 к Договору № 30-05-14/4 от 11 июня 2014 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»-далее заказчик и ЗАО ИКФ «КонС» - далее исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности, на 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 «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 09 сентября 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 "Прага Капитал"</p> |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости |
| 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) | 09 сентября 2022 года. |
| Дата проведения оценки | 09 сентября 2022 года. |
| Дата составления отчета | 09 сентября 2022 года. |
| Срок проведения оценки | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. |
| Основания для проведения оценки | Дополнением №48 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 - 92 507 844,55 рублей Для земельных участков- 19 229 370,30рублей |
| Затратный подход | Не применялся |
| Доходный подход | Для зданий - 71 567 087,31 рублей Для земельных участков - Не применялся |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС | 101 266 836,23 рублей |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно: | 101 270 000 рублей |

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 требования 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:
101 270 000

(Сто один миллион двести семьдесят 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 | 58 820 000 |
| 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; | 23 220 000 |
| 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; | 12 060 000 |
| 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 | 7 170 000 |
| Итого | 101 270 000 |

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

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



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---|-----|
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 7 |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 7 |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 8 |
| 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... | 10 |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ..... | 12 |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 12 |
| 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ 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 (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ..... | 21 |
| 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ | 86 |
| 4.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 86 |
| 4.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ..... | 86 |
| 5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. | 93 |
| 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ..... | 147 |
| 7. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 152 |
| 8. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ..... | 153 |

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №48 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

| | |
|---|--|
| <p>Объект оценки</p> | <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; Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. 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 Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а</p> |
| <p>Имущественные права на объект оценки</p> | <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 Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прага Капитал"</p> |
| <p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их</p> | <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 | 4) № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008 на основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: 1) № 50-50-10/039/2008-308 от 01.09.2008 2) №50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008 3) № 50-50-10/039/2008-311 от 01.09.2008 4) №50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008 Лицо в пользу, которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», ИНН:7718581523 |
| 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) | 09 сентября 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. | правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. С даты осмотра до даты оценки конструктивных изменений, влияющих на стоимость не было. |

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>Состав оценщиков 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; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007</p> <p>Местонахождение оценщика (<i>фактический адрес оценочной компании</i>) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, 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 Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru</p> |
| <p>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</p> | <p><u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.</p> |

| | |
|--|---|
| Страхование профессиональной деятельности | Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-008087/22. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2022 г. по 20 апреля 2023 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 возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или)

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

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

- 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

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

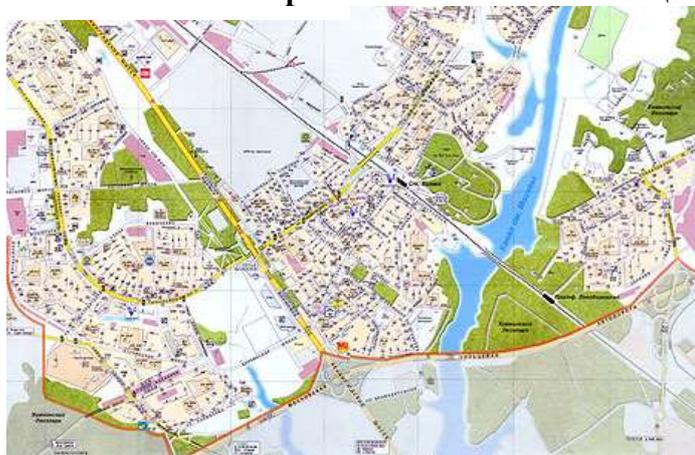


Рис. 1 Местонахождение Объекта оценки

Химки¹ — город (с 1939) областного подчинения в Московской области России.

**Численность
населения**
тыс. человек

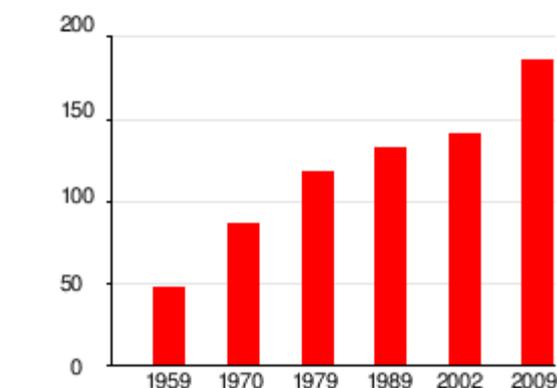
Химок

¹<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^[26].

Религия

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

Экономика

Промышленность

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

• Торговля

В 2000 году в городе открылся первый в России магазин крупнейшего в мире мебельного ритейлера ИКЕА, который впоследствии стал частью торгового комплекса МЕГА. К 2005 году химкинский комплекс МЕГА являлся крупнейшим на тот момент торговым центром России и включал в себя гипермаркет французской торговой сети Ашан, строительный супермаркет ОВИ, 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 |
|---|---|
| Кадастровый номер | 50:10:0010302:2491 |
| Кадастровая стоимость, руб | 31 237 692,8 |
| Балансовая стоимость, руб. | н/д |
| Местоположение | Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д.2а., пом. корпуса №16. |
| В границах объекта с кадастровым номером | ЗУ 50:10:010302:53 |
| Общая площадь, кв. м., в т.ч. | 3 166,2 |
| Основная площадь, кв.м. | 2 569 |
| Вспомогательная площадь, кв.м. | 597,2 |
| Количество этажей, в том числе подземных | 2 (по данным технического паспорта) |
| Высотность | 3-3,7 (по данным технического паспорта) |
| Качество отделки | стандартная |
| Назначение/использование | Производственно-складское |
| Группа капитальности | Не установлено |
| Строительный объем, куб. метр. | 14 483 |
| Тип фундамента | Сб. железобетонные блоки |
| Техническое состояние | удовлетворительное |
| Материал наружных стен | стены, перегородки - панельные |
| Техническое состояние | удовлетворительное |
| Материал перекрытий / покрытий | Железобетонные плиты |
| Техническое состояние | удовлетворительное |
| Техническое обеспечение здания | Водопровод (емкости для хранения воды), отопление (печное на дровах), канализация, электроосвещение, вентиляция, слаботочные устройства |
| Внутренняя отделка | Штукатурка, окраска |
| Износ по техпаспорту, % | 25% |
| Износ расчетный, % | Определяется ниже в настоящем отчете (при необходимости) со всеми расчетными данными |
| Информация об устареваниях Объекта оценки | Признаки функционального и экономического устаревания отсутствуют |
| Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте | Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное, требуется проведение капитального ремонта (по данным Заказчика, а так же по результатам осмотра) , течь крыши в местах осмотра, износ внешнего фундамента и стен. Отсутствие остекления оконных рам на мансарде. |
| Данные о перепланировке / Наличие осуществленной перепланировки | нет |
| Отражение перепланировки в Технической документации(если есть) | нет |

| | |
|--|---|
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Не установлены |
| Является ли объектом исторического значения/памятником архитектуры | нет |
| Имущественные права на объект оценки | Общая долевая собственность № 50-50-10/039/2008-308 от 01.09.2008 |
| 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**

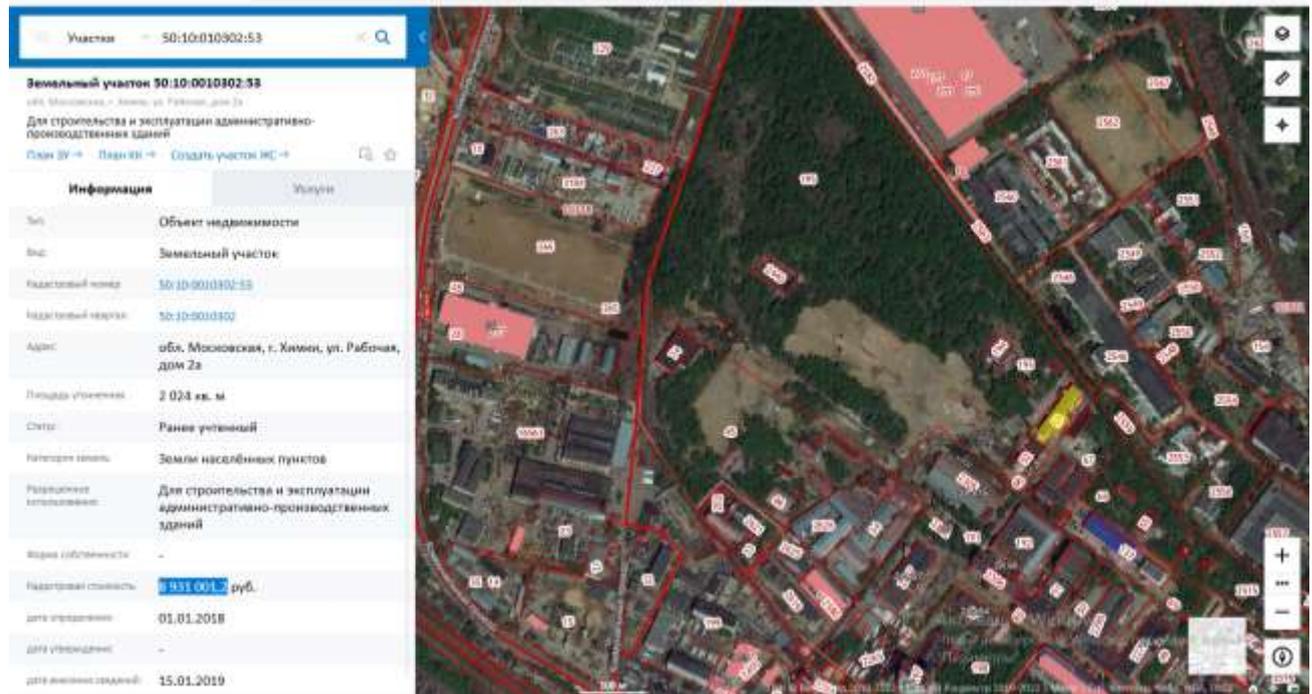
| Показатель | Описание/характеристики показателя |
|--|---|
| Кадастровый номер | 50:10:0010302:1236 |
| Кадастровая стоимость, руб | 5 100 541,92 |
| Балансовая стоимость, руб. | н/д |
| Местоположение | Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д 2-а, пом. 1 |
| В границах объекта с кадастровым номером | 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

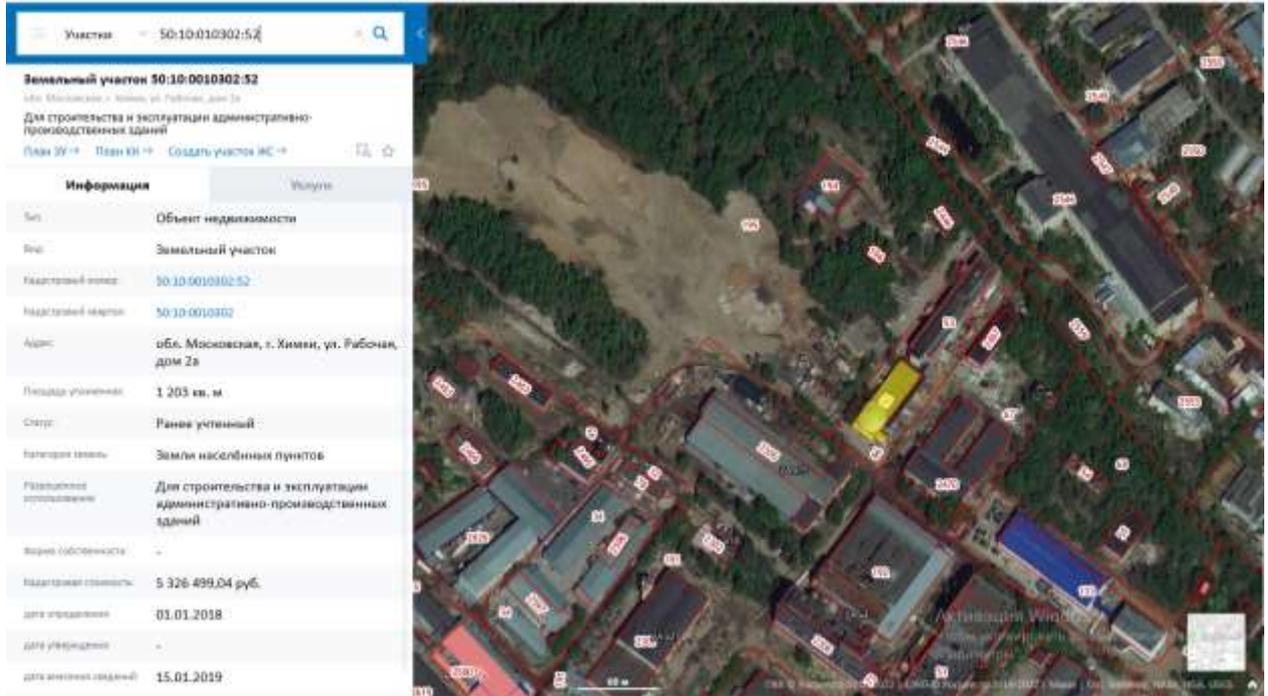
| Показатель | Описание/характеристики показателя |
|--|--|
| Кадастровый номер | 50:10:010302:53 |
| Кадастровая стоимость, руб | 8 931 001,2 |
| Балансовая стоимость, руб. | н/д |
| Местоположение/адрес | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: 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 |
|---|--|
| Кадастровый номер | 50:10:010302:52 |
| Кадастровая стоимость, руб | 5 326 499,04 |
| Балансовая стоимость, руб. | н/д |
| Местоположение/адрес | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а |
| Общая площадь, кв. м | 1203 кв. м |
| Категория Земель | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование | Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий |
| Текущее использование | По назначению |
| Коммуникации | Установленные в объектах оценки №1 и №2 (ОКС, расположенных на данном ЗУ) |
| Наличие улучшений | 50:10:0010302:1236 |
| Информация об износе Объекта оценки | Не подлежит износу |
| Информация об устаревании Объекта оценки | Не подвержен устареванием |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Расположено под ОКС |
| Имущественные права на объект оценки | Общая долевая собственность № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008 Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Управляющая компания «Прага Капитал» |
| Существующие ограничения прав | Доверительное управление № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008 |



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 Июль – август 2022 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле снижение ВВП замедлилось до -4,3% г/г после -4,9% г/г в июне и -4,0% г/г во 2 кв. 2022 года.

2. В июле экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и динамики в сельском хозяйстве, а также значительным улучшением показателей строительства. Как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска составил +0,8% г/г после +2,1% г/г в мае–июне. Также поддержку экономике оказало увеличение объемов работ в строительстве (+6,6% г/г после +0,1% в июне).

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в июле наблюдалось замедление спада (-1,1% г/г после -4,7% г/г в июне), главным образом благодаря улучшению динамики экспортно ориентированных отраслей: вышли в положительную область темпы роста выпуска металлургического комплекса и сектора нефтепереработки. Кроме того, сократился спад производства в химическом комплексе (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне). Снижение выпуска в июле продолжилось в пищевой промышленности, деревообработке и машиностроительном комплексе.

4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В июле продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-5,2% г/г и после -5,9% г/г в июне). Снижение объемов оптовой торговли ускорилось до -25,4% г/г после -18,3% г/г в июне.

5. По данным Росстата, в июле наметилась тенденция к оживлению потребительского спроса, которая ранее фиксировалась и по оперативным данным. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, замедлил темп снижения до -6,3% г/г после -6,9% г/г в июне за счет улучшения динамики оборотов розничной торговли и общественного питания.

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) третий месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,9% от рабочей силы в июле.

7. Улучшение экономической динамики в июле сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в июле ускорился до 1,1% м/м после 0,5% м/м в июне (в годовом выражении – замедление до 10,4% г/г после 10,9% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля, возобновившийся в июне, продолжился (+1,0% м/м в июле после +0,4% м/м в июне). Рост корпоративного кредитования ускорился до 1,2% м/м в июле после 0,5% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

8. Одновременно с июльской статистикой Росстатом также опубликованы данные по инвестициям в основной капитал, которые оказались значительно лучше ожиданий. Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2 кв. 2022 г. выросли на 4,1% г/г в реальном выражении и на 21,2% г/г – в номинальном. Инвестиции крупных и средних организаций также продемонстрировали рост на 22,4% г/г (в номинальном выражении).

В разрезе **отраслей**2 наибольший вклад в увеличение инвестиций во 2 кв. 2022 г. (по крупным и средним организациям) в номинальном выражении внесла обрабатывающая промышленность, главным образом за счет экспортно ориентированных отраслей (химическая отрасль, металлургия, нефтепереработка); добыча полезных ископаемых; транспортировка и хранение; строительство. Вместе с тем снижение инвестиций в номинальном выражении продемонстрировала деятельность в области информации и связи.

В структуре инвестиций в основной капитал по видам основных фондов (по полному кругу организаций) во 2 кв. 2022 г. опережающий рост наблюдался по инвестициям в объекты интеллектуальной собственности. Также высокими темпами росли инвестиции в здания и сооружения (как жилые, так и нежилые). Вместе с тем более слабую динамику продемонстрировали инвестиции в машины и оборудование.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-нояб.22 | нояб.22 | дек22 | январ.22 | фев.22 | мар.22 | апр.22 | май.22 | июн.22 | июл.22 | авг.22 | сент.22 | окт.22 | нояб.22 | 2021 | IVкв21 | IIIкв21 | IIкв21 | Iкв21 |
|--|-------------------|-------------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------|--------|------------------|------------------|------------------|--------|---------|--------|---------|------|--------|---------|--------|-------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ВВП | -1,1 ¹ | -4,3 ² | -4,0 | -4,9 ¹ | -4,3 ¹ | -2,5 ¹ | 3,5 | 1,4 ¹ | 4,2 ¹ | 5,8 ¹ | 4,7 | 5,0 | 4,7 | 5,0 | 4,7 | 4,0 | 10,5 | -0,3 | |
| Сельское хозяйство | 1,8 | 0,8 | 2,4 | 2,1 | 2,1 | 3,2 | 1,9 | 3,0 | 1,1 | 0,8 | -0,9 | 6,7 | -6,0 | -0,3 | 0,0 | | | | |
| Строительство | 4,5 | 6,6 | 3,5 | 0,1 | 3,0 | 7,9 | 4,5 | 5,9 | 5,0 | 1,6 | 6,0 | 6,4 | 3,7 | 10,6 | 2,9 | | | | |
| Розничная торговля | -4,3 | -8,8 | -9,8 | -9,6 | -10,1 | -9,8 | 3,5 | 2,0 | 5,5 | 3,1 | 7,0 | 4,7 | 5,9 | 24,3 | -0,8 | | | | |
| Оптовая торговля | -9,8 | -25,4 | -15,3 | -18,3 | -15,5 | -11,9 | 3,3 | -0,5 | 2,9 | 7,9 | 5,9 | 2,1 | 2,0 | 15,9 | 4,9 | | | | |
| Платные услуги населению | 4,2 | 1,4 | 0,9 | 1,5 | 1,2 | 0,9 | 7,0 | 4,0 | 8,2 | 11,6 | 10,7 | 12,6 | 16,4 | 53,2 | -3,2 | | | | |
| Общественное питание | 1,1 | -0,9 | -4,2 | -2,7 | -5,2 | -4,7 | 7,7 | 1,7 | 10,8 | 11,3 | 20,7 | 15,9 | 23,8 | 100,0 | -1,7 | | | | |
| Грузооборот транспорта | -9,3 | -5,2 | -3,0 | -5,9 | -1,8 | -1,4 | 4,2 | 3,6 | 1,1 | 7,8 | 5,6 | 4,8 | 7,0 | 10,2 | 0,5 | | | | |
| Инвестиции в основной капитал | - | - | 4,1 | - | - | - | 12,8 | - | - | - | 7,7 | 7,6 | 7,9 | 11,0 | 3,3 | | | | |
| Промышленное производство | 1,0 | -0,5 | -2,0 | -2,4 | -2,4 | -2,6 | 5,1 | 2,3 | 5,4 | 8,0 | 6,4 | 7,9 | 7,1 | 11,1 | -0,3 | | | | |
| Добыча полезных ископаемых | 2,0 | 0,9 | -1,2 | 1,4 | -2,2 | -2,8 | 7,3 | 6,8 | 7,4 | 7,8 | 4,2 | 8,8 | 8,7 | 7,8 | -7,0 | | | | |
| Обрабатывающие производства | 0,1 | -1,1 | -3,0 | -4,7 | -3,5 | -3,0 | 4,7 | -0,7 | 6,2 | 10,0 | 7,3 | 7,6 | 5,6 | 13,5 | 2,7 | | | | |
| Рынок труда и доходы населения | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,3 ² | - | -5,4 | -3,2 | -6,1 | -7,2 | 3,1 | 3,8 | 2,8 | 1,9 | 4,5 | 2,8 | 2,0 | 5,5 | 1,8 | | | | |
| Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | 12,6 ² | - | 10,6 | 12,2 | 10,0 | 9,4 | 15,0 | 20,9 | 12,0 | 10,8 | 11,5 | 11,3 | 9,0 | 11,8 | 7,2 | | | | |
| Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,4 ² | - | -1,9 | - | - | - | -1,0 | - | - | - | 3,1 | 0,0 | 8,2 | 8,1 | -3,8 | | | | |
| Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,8 ² | - | -0,8 | - | - | - | -1,2 | - | - | - | 3,0 | 0,0 | 6,9 | 7,0 | -4,0 | | | | |
| Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,5 | -0,6 | -0,5 | -0,5 | -0,6 | -0,3 | -0,4 | -0,7 | -0,3 | -0,3 | 0,6 | 0,5 | 0,5 | 0,9 | 0,4 | | | | |
| млн чел. | 74,8 | 75,0 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,7 | 74,5 | 74,8 | 74,8 | 75,3 | 75,6 | 75,6 | 75,3 | 75,0 | | | | |
| млн чел. (SA) | 75,1 | 74,9 | 75,1 | 75,0 | 75,1 | 75,1 | 75,2 | 75,0 | 75,2 | 75,3 | - | 75,2 | 75,3 | 75,5 | | | | | |
| Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,7 | 0,1 | 0,6 | 0,3 | 0,4 | 0,9 | 1,0 | 0,6 | 1,3 | 1,1 | 1,6 | 2,4 | 2,6 | 2,0 | -0,6 | | | | |
| млн чел. | 71,8 | 72,1 | 71,9 | 72,0 | 71,9 | 71,9 | 71,5 | 71,4 | 71,7 | 71,5 | 71,7 | 72,3 | 72,2 | 71,5 | 70,8 | | | | |
| млн чел. (SA) | 72,1 | 72,0 | 72,1 | 72,0 | 72,0 | 72,1 | 72,1 | 72,0 | 72,2 | 72,1 | - | 72,0 | 71,9 | 71,7 | 71,4 | | | | |
| Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года | -21,9 | -15,4 | -20,2 | -17,5 | -20,0 | -22,9 | -25,1 | -24,1 | -27,6 | -23,6 | -16,0 | -29,2 | -29,7 | -16,7 | 21,4 | | | | |
| млн чел. | 3,0 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,1 | 3,1 | 3,3 | 3,6 | 3,2 | 3,4 | 3,7 | 4,2 | | | | |
| млн чел. (SA) | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,1 | 3,0 | 3,0 | 3,2 | - | 3,2 | 3,4 | 3,8 | 4,1 | | | | |
| Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,0 | 59,9 | 60,1 | 60,0 | - | 59,8 | 59,8 | 59,3 | 58,9 | | | | |
| Уровень безработицы в % к рабочей силе | 4,1 | 3,9 | 4,0 | 3,9 | 3,9 | 4,0 | 4,2 | 4,1 | 4,1 | 4,4 | 4,8 | 4,3 | 4,4 | 4,9 | 5,6 | | | | |
| SA | 4,0 | 3,9 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,1 | 4,1 | 4,0 | 4,2 | - | 4,3 | 4,5 | 5,0 | 5,5 | | | | |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
¹ Оценка Минэкономразвития России
² Данные за январь-июль 2022 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА³

| в % к соотв. периоду предыдущего года | яно.- июл.22 | июл.22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | мар.22 | фев.22 | яно.22 | 2021 |
|---|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|
| Промышленное производство | 1,0 | -0,5 | -2,4 | -2,4 | -2,6 | 2,3 | 5,4 | 8,0 | 6,4 |
| Добыча полезных ископаемых | 2,8 | 6,9 | 1,4 | -2,2 | -2,8 | 6,8 | 7,4 | 7,8 | 4,2 |
| добыча угля | -2,5 | -6,7 | 0,1 | -3,7 | -7,3 | -4,4 | 2,2 | 2,8 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 2,4 | 1,8 | 0,4 | -2,9 | -3,5 | 7,1 | 8,1 | 7,3 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -2,8 | -9,0 | -4,1 | -4,3 | -2,2 | -1,2 | 1,0 | 1,9 | 1,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 6,4 | 5,8 | 19,8 | 0,1 | 5,7 | 11,3 | -8,0 | 7,6 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 11,1 | 9,7 | 6,1 | 7,5 | 5,1 | 14,3 | 17,2 | 22 | 9,0 |
| Обрабатывающие производства | 0,1 | -1,1 | -4,7 | -3,6 | -3,0 | -0,7 | 6,2 | 10,0 | 7,3 |
| пищевая промышленность | 0,6 | -3,5 | -0,3 | -0,9 | -1,6 | 1,6 | 4,4 | 6,6 | 4,9 |
| в т.ч. | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 0,6 | -3,6 | 0,7 | -0,6 | -1,7 | 1,3 | 4,2 | 5,3 | 4,2 |
| молочные продукты | 4,5 | -1,2 | 2,8 | 3,0 | 2,6 | 7,5 | 6,3 | 17,2 | 9,5 |
| хлебобулочные изделия | -13,5 | -10,1 | -32,0 | -21,9 | -14,3 | -12,2 | 1,7 | -2,9 | 2,3 |
| легкая промышленность | -4,0 | -4,2 | -6,8 | -4,8 | -6,2 | -0,9 | -2,8 | 0,7 | 11,0 |
| в т.ч. | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | -9,3 | -14,6 | -12,0 | -8,6 | -10,2 | -8,8 | -10,1 | 0,3 | 13,1 |
| одежда | -2,1 | 3,2 | -4,9 | -3,6 | -8,2 | 2,3 | -1,3 | -1,2 | 7,6 |
| кожа и изделия из нее | 0,6 | -5,4 | -2,3 | -0,8 | -4,5 | 5,4 | 6,9 | 7,0 | 16,6 |
| деревообрабатывающий комплекс | 0,1 | -8,0 | -4,8 | -4,3 | -0,3 | 2,2 | 8,1 | 10,6 | 10,4 |
| в т.ч. | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из нее | -6,5 | -20,4 | -14,5 | -11,2 | -5,3 | -1,2 | 6,7 | 4,0 | 11,6 |
| бумага и бумажные изделия | 1,3 | -0,9 | -1,5 | -4,5 | -3,4 | 0,2 | 7,6 | 13,3 | 10,2 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 14,3 | 1,6 | 10,3 | 15,1 | 23,9 | 18,1 | 13,9 | 19,4 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | -0,6 | 3,6 | -0,7 | -5,5 | -10,2 | -5,1 | 5,5 | 8,9 | 3,6 |
| химический комплекс | 1,5 | -1,8 | -3,7 | -0,6 | -0,6 | 5,6 | 9,1 | 3,4 | 6,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | -2,8 | -4,5 | -7,7 | -5,6 | -7,3 | -1,9 | 5,3 | 2,6 | 6,6 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | 23,9 | 17,5 | 15,8 | 30,0 | 31,7 | 41,7 | 28,5 | 2,3 | 13,9 |
| резиновые и пластмассовые изделия | -0,1 | -7,1 | -4,0 | -6,2 | -1,6 | 5,7 | 8,3 | 7,3 | 10,7 |
| производство прочих неметаллической минеральной продукции | 4,7 | -0,4 | 1,9 | 1,4 | 3,5 | 8,1 | 13,6 | 12,7 | 9,2 |
| металлургический комплекс | 1,1 | 6,3 | -8,8 | -4,5 | 3,0 | 0,5 | 0,9 | 17,1 | 3,7 |
| в т.ч. | | | | | | | | | |
| металлургия | 0,3 | -1,3 | -6,0 | -2,2 | 2,8 | 1,9 | 3,9 | 4 | 1,9 |
| готовые металлические изделия | 3,4 | 29,8 | -17,5 | -11,5 | 3,6 | -3,8 | -6,2 | 57,5 | 9,4 |
| машиностроительный комплекс | -5,6 | -12,9 | -13,2 | -7,9 | -9,9 | -7,5 | 9,3 | 14,6 | 11,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | 5,6 | -3,2 | -12,2 | 28,4 | 6,1 | 12,8 | 1,8 | 16,6 | 9,5 |
| электрооборудование | -4,8 | -8,5 | -3,4 | -10,9 | -8,8 | -9,6 | 1,6 | 12,8 | 7,4 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группы | 6,4 | -12,7 | -3,9 | 0,6 | 11,2 | 13,8 | 19,1 | 26,5 | 16,9 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы | -42,2 | -58,1 | -62,2 | -65,8 | -61,2 | -45,5 | 1,6 | 15 | 14,7 |
| прочие транспортные средства и оборудование | -1,1 | 2,4 | 3,9 | -7,8 | -5,9 | -12,8 | 16,6 | 7,5 | 10,0 |
| прочие производства | 0,2 | -6,6 | -0,9 | -1,1 | 0,6 | -4,0 | 6,7 | 12,3 | 4,4 |
| в т.ч. | | | | | | | | | |
| мебель | 1,5 | -10,5 | -7,8 | 2,3 | 3,3 | 5,6 | 16,8 | 2,0 | 17,7 |
| прочие готовые изделия | 0,0 | -12,8 | -0,5 | -8,1 | -3,4 | 6,2 | 7,3 | 14,6 | 7,1 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | -0,1 | -4,8 | 0,6 | -0,7 | 0,6 | -7,0 | 4,4 | 14,2 | 1,0 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 6,3 | -0,5 | -6,2 | 4,3 | 2,1 | 1,4 | -4,8 | 1,1 | 7,0 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -4,7 | -14,9 | -15,7 | -4,2 | -7,5 | 8,3 | 4,8 | -0,3 | 17,8 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

| | июл.22 | июл.22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | июл.22 | мар.22 | фев.22 | январ.22 | 2021 | Iкв21 | IIIкв21 | IIкв21 | Iкв21 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|------|-------|---------|--------|-------|
| Цена на нефть «Юрасс» (средняя за период, долл. США за баррель) | 84,2 | 80,6 | 90,2 | 80,0 | 71,0 | 90,5 | 91,3 | 93,7 | 86,4 | 69,1 | 76,2 | 71,2 | 67,2 | 60,0 |
| Курс доллара (в среднем за период) | 56,1 | 66,0 | 57,2 | 64,6 | 77,6 | 84,7 | 103,7 | 77,3 | 75,9 | 73,7 | 72,6 | 73,5 | 74,2 | 74,3 |
| Ключевая ставка (на конец периода) | 8,0 | 9,5 | 9,5 | 11,0 | 14,0 | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 8,50 | 8,50 | 8,50 | 6,75 | 5,50 | 4,50 |
| Процентные ставки (в % годовых) | | | | | | | | | | | | | | |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | | 11,5 | 9,7 | 12,0 | 12,9 | 11,2 | 13,2 | 10,5 | 9,8 | 7,8 | 8,7 | 8,1 | 7,3 | 7,1 |
| По рублевым жилищным кредитам | 6,7 | 6,7 | 6,4 | 6,2 | 7,7 | 8,0 | 8,1 | 8,1 | 7,9 | 7,5 | 7,7 | 7,7 | 7,2 | 7,2 |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года) | | 8,7 | 8,5 | 8,2 | 9,3 | 8,5 | 9,6 | 8,1 | 7,7 | 5,3 | 6,7 | 5,6 | 4,6 | 4,2 |
| Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки) | | | | | | | | | | | | | | |
| Кредит экономики | 10,4 | 12,0 | 10,9 | 11,7 | 13,4 | 17,2 | 17,0 | 18,0 | 16,5 | 12,9 | 15,5 | 14,1 | 12,5 | 9,4 |
| Кредиты организациям | 9,8 | 10,5 | 10,0 | 10,1 | 11,2 | 14,3 | 14,8 | 15,1 | 13,1 | 9,6 | 12,1 | 10,1 | 8,9 | 7,1 |
| Жилищные кредиты | 17,6 | 20,7 | 18,3 | 20,8 | 23,4 | 27,1 | 27,1 | 27,3 | 26,9 | 25,7 | 25,6 | 27,6 | 27,2 | 22,3 |
| Потребительские кредиты | 6,0 | 9,4 | 7,0 | 9,1 | 12,0 | 18,2 | 15,5 | 20,0 | 19,6 | 14,3 | 18,9 | 17,0 | 13,8 | 7,3 |
| Выдача жилищных рублевых кредитов (в % г/г) | -21,1 | -63,7 | -53,5 | -87,7 | -70,8 | 13,8 | 4,0 | 16,1 | 25,9 | 28,1 | 3,4 | 3,6 | 108,5 | 43,2 |

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Июль 2022 года

Динамика промышленного производства в июле улучшилась до **-0,5% г/г** (после -2,4% г/г в июне) за счет продолжения роста добычи полезных ископаемых второй месяц подряд, а также замедления спада выпуска в обрабатывающих производствах.

В добывающих отраслях в июле сохранялась положительная динамика: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). Одновременно продолжил расти объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в июле составило -1,1% г/г после -4,7% г/г в июне. Основной вклад в улучшение динамики внесли экспортно ориентированные отрасли: так, вышли в плюс темпы роста выпуска металлургического комплекса (+6,3% г/г после -8,8% г/г) и сектора нефтепереработки (+3,6% г/г после -0,7% г/г). Кроме того, замедлилось сокращение выпуска химического комплекса (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне).

В то же время в июле продолжилось снижение выпуска в пищевой промышленности и деревообработке. Сохраняется спад производства в машиностроительном комплексе. Кроме того, в отрицательную область вышла динамика производства строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции.

Показатели промышленного производства¹

| в % к соотв. периоду предыдущего года | январь-июль.22 | июль.22 | июнь.22 | май.22 | апрель.22 | март.22 | февраль.22 | январь.22 | 2021 |
|---|----------------|---------|---------|--------|-----------|---------|------------|-----------|------|
| Промышленное производство | 1,0 | -0,5 | -2,4 | -2,4 | -2,6 | 2,3 | 5,4 | 8,0 | 6,4 |
| Добыча полезных ископаемых | 2,6 | 0,9 | 1,4 | -2,2 | -2,8 | 6,6 | 7,4 | 7,8 | 4,2 |
| добыча угля | -2,5 | -6,7 | 0,1 | -3,7 | -7,3 | -4,4 | 2,2 | 2,8 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 2,4 | 1,0 | 0,4 | -2,9 | -3,5 | 7,1 | 8,1 | 7,3 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -2,8 | -9,0 | -4,1 | -4,3 | -2,2 | -1,2 | 1,0 | 1,9 | 1,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 6,4 | 5,8 | 19,8 | 0,1 | 5,7 | 11,3 | -8,0 | 7,6 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 11,1 | 9,7 | 6,1 | 7,5 | 5,1 | 14,3 | 17,2 | 22 | 9,0 |
| Обрабатывающие производства | 0,1 | -1,1 | -4,7 | -3,5 | -3,0 | -0,7 | 6,2 | 10,0 | 7,3 |
| пищевая промышленность | 0,6 | -3,5 | -0,3 | -0,9 | -1,6 | 1,6 | 4,4 | 6,6 | 4,9 |
| в т.ч. | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 0,6 | -3,6 | 0,7 | -0,6 | -1,7 | 1,3 | 4,2 | 5,3 | 4,2 |
| напитки | 4,5 | -1,2 | 2,8 | 3,0 | 2,6 | 7,5 | 6,3 | 17,2 | 9,5 |
| табачные изделия | -13,5 | -10,1 | -32,0 | -21,9 | -14,3 | -12,2 | 1,7 | -2,9 | 2,3 |
| легкая промышленность | -4,0 | -4,2 | -6,8 | -4,8 | -8,2 | -0,9 | -2,8 | 0,7 | 11,0 |
| в т.ч. | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | -9,3 | -14,6 | -12,0 | -8,6 | -10,2 | -8,8 | -10,1 | 0,3 | 13,1 |
| одежда | -2,1 | 3,2 | -4,9 | -3,6 | -8,2 | 2,3 | -1,3 | -1,2 | 7,6 |
| кожа и изделия из нее | 0,6 | -5,4 | -2,3 | -0,8 | -4,5 | 5,4 | 6,9 | 7,0 | 16,6 |
| деревообрабатывающий комплекс | 0,1 | -8,0 | -4,8 | -4,3 | -0,3 | 2,2 | 8,1 | 10,6 | 10,4 |
| в т.ч. | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из нее | -6,5 | -20,4 | -14,5 | -11,2 | -5,3 | -1,2 | 6,7 | 4,0 | 11,6 |
| бумага и бумажные изделия | 1,3 | -0,9 | -1,5 | -4,5 | -3,4 | 0,2 | 7,6 | 13,3 | 10,2 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 14,3 | 1,6 | 10,3 | 15,1 | 23,9 | 18,1 | 13,9 | 19,4 | 7,7 |

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2021 г. и первое полугодие 2022 г.

| в % к соотв. периоду предыдущего года | январь-июль.22 | июль.22 | июнь.22 | май.22 | апрель.22 | март.22 | февраль.22 | январь.22 | 2021 |
|--|----------------|---------|---------|--------|-----------|---------|------------|-----------|------|
| производство кокса и нефтепродуктов | -0,6 | 3,6 | -0,7 | -5,5 | -10,2 | -5,1 | 5,5 | 8,9 | 3,6 |
| химический комплекс | 1,5 | -1,8 | -3,7 | -0,6 | -0,8 | 5,6 | 9,1 | 3,4 | 8,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | -2,8 | -4,6 | -7,7 | -5,6 | -7,3 | -1,9 | 5,3 | 2,6 | 6,8 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | 23,9 | 17,5 | 15,8 | 30,0 | 31,7 | 41,7 | 28,5 | 2,3 | 13,9 |
| резиновые и пластмассовые изделия | -0,1 | -7,1 | -4,0 | -8,2 | -1,6 | 5,7 | 6,3 | 7,3 | 10,7 |
| производство прочих неметаллической минеральной продукции | 4,7 | -0,4 | 1,9 | 1,4 | 3,5 | 8,1 | 13,6 | 12,7 | 9,2 |
| металлургический комплекс | 1,1 | 6,3 | -8,8 | -4,5 | 3,0 | 0,5 | 0,9 | 17,1 | 3,7 |
| в т.ч. | | | | | | | | | |
| металлургия | 0,3 | -1,3 | -6,0 | -2,2 | 2,8 | 1,9 | 3,9 | 4 | 1,9 |
| готовые металлические изделия | 3,4 | 29,8 | -17,5 | -11,5 | 3,8 | -3,6 | -8,2 | 57,5 | 9,4 |
| машиностроительный комплекс | -5,6 | -12,9 | -13,2 | -7,9 | -8,9 | -7,5 | 9,3 | 14,6 | 11,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | 5,8 | -3,2 | -12,2 | 28,4 | 6,1 | 12,8 | 1,8 | 16,8 | 9,5 |
| электрооборудование | -4,8 | -9,5 | -3,4 | -10,9 | -8,8 | -9,6 | 1,6 | 12,8 | 7,4 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группы | 6,4 | -12,7 | -3,9 | 0,6 | 11,2 | 13,8 | 19,1 | 26,5 | 16,9 |
| автотранспортные, тракторы и полуприцепы | -42,2 | -58,1 | -62,2 | -65,8 | -61,2 | -45,5 | 1,6 | 15 | 14,7 |
| прочие транспортные средства и оборудование | -1,1 | 2,4 | 3,9 | -7,8 | -5,9 | -12,8 | 16,6 | 7,5 | 10,0 |
| прочие производства | 0,2 | -6,6 | -0,9 | -1,1 | 0,6 | -4,0 | 6,7 | 12,3 | 4,4 |
| в т.ч. | | | | | | | | | |
| мебель | 1,5 | -10,5 | -7,8 | 2,3 | 3,3 | 5,6 | 16,8 | 2,0 | 17,7 |
| прочие готовые изделия | 0,0 | -12,6 | -0,5 | -8,1 | -3,4 | 6,2 | 7,3 | 14,6 | 7,1 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | -0,1 | -4,8 | 0,6 | -0,7 | 0,6 | -7,8 | 4,4 | 14,2 | 1,0 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 0,3 | -0,5 | -0,2 | 4,3 | 2,1 | 1,4 | -4,8 | 1,1 | 7,0 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -4,7 | -14,9 | -15,7 | -4,2 | -7,5 | 8,3 | 4,8 | -0,3 | 17,8 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 16 по 22 августа 2022 г. дефляция на потребительском рынке продолжилась и составила -0,15%. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 14,60% г/г.

На прошедшей неделе снижение цен зафиксировано во всех секторах потребительского рынка. Основной вклад в дефляцию по-прежнему вносит удешевление продовольственных товаров (-0,34%) при увеличении темпов снижения цен на плодоовощную продукцию. На непродовольственные товары цены снизились на -0,04%. В сегменте туристических и регулируемых

услуг снижение цен продолжилось (-0,06% после -0,19%) при сохраняющемся удешевлении авиабилетов.

Потребительская инфляция с 16 по 22 августа

1. За неделю с 16 по 22 августа снижение цен продолжилось и составило -0,15% после -0,13% за неделю с 9 по 15 августа. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 14,60% г/г (на 15 августа: 14,87% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров динамика цен сохранилась на уровне предыдущих двух недель (-0,34% после -0,33% и -0,32% соответственно). Ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-4,13% после -3,64%). На продукты питания, за исключением плодоовощной продукции, рост цен умеренный. При этом продолжает дешеветь молочная и масложировая продукция, мясопродукты и хлебобулочные изделия дорожают умеренными темпами.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе зафиксирована дефляция – цены снизились на -0,04% (после роста на 0,02% недель ранее). Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-1,14% после -0,09% на прошедшей неделе), а также на строительные материалы (-0,97% после -0,64% соответственно). На легковые автомобили цены практически не изменились (0,01%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен продолжилось (-0,06% после -0,19%) за счет удешевления авиабилетов (-0,94%) и санаторно-оздоровительных услуг (-0,25%).

Мировые рынки

5. На неделе с 16 по 22 августа на мировых рынках продовольствия цены незначительно снизились (-0,4% после -0,6% недель ранее). В годовом выражении в августе рост мировых цен составил 5,7% г/г.

На отчетной неделе продолжили снижаться котировки на пшеницу во Франции (-5,3%), соевое масло (-2,3%) и свинину (-2,7%), также скорректировались вниз цены на пшеницу в США (-2,0%) и сахар-сырец (-1,8%) после роста на прошлой неделе. В то же время заметно подорожали кукуруза (+3,7%) и соя (+3,9%). Стоимость говядины и пальмового масла не изменилась.

6. На мировом рынке удобрений цены выросли (+0,4% после стабилизации недель ранее) за счет увеличения стоимости смешанных удобрений (+0,3%) после снижения на протяжении трех предыдущих недель и продолжившегося роста цен на азотные удобрения (+0,4%). В годовом выражении в августе прирост цен составил 29,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов продолжилось снижение цен на сырье и готовую продукцию (-1,3% после -2,0% недель ранее). Уменьшилась стоимость железной руды (-4,1%), металлического лома (-0,3%), арматуры (-0,6%) и стального проката (-0,3%). В годовом выражении в августе черные металлы подешевели на 18,2% г/г.

На рынке цветных металлов цены скорректировались вверх (+0,3% после -0,7% недель ранее). Стоимость меди выросла (+0,6%) после стабилизации на прошлой неделе, при этом цена на никель замедлила рост (+0,5%). Стоимость алюминия не изменилась. В годовом выражении в августе цветные металлы в среднем подешевели на 1,7% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 16 ПО 22 АВГУСТА (РОССТАТ)

| | 2022 год на 22 авг | | | | | | | 2021 год |
|---|-----------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------------------------|---------------|-----------------|
| | Вес, % | г/г | с начала месяца | 16 - 22 авг | 9 - 15 авг | на 22 августа (с нач. года) | июль (м/м) | август (м/м) |
| Индекс потребительских цен | 100,0 | 14,60 | -0,38 | -0,15 | -0,13 | 10,56 | -0,39 | 0,17 |
| Продовольственные товары | 38,1 | 15,98 | -1,02 | -0,34 | -0,33 | 9,67 | -1,53 | -0,51 |
| - без плодоовощной продукции | 33,5 | 17,94 | 0,21 | 0,09 | 0,06 | 12,48 | -0,15 | 0,56 |
| - плодоовощная продукция | 4,6 | 0,94 | -11,06 | -4,13 | -3,64 | -10,81 | -11,53 | -8,39 |
| Непродовольственные товары | 35,6 | 15,93 | 0,05 | -0,04 | 0,02 | 12,47 | -0,44 | 0,80 |
| - без бензина | 31,3 | 17,74 | 0,03 | -0,06 | 0,02 | 14,13 | -0,49 | 0,72 |
| - бензин автомобильный | 4,4 | 3,04 | 0,23 | 0,16 | 0,03 | 0,54 | -0,05 | 1,40 |
| Услуги (туристические и регулируемые)* | 13,3 | 9,98 | -0,13 | -0,06 | -0,19 | 7,49 | 2,41 | 0,10 |
| Услуги (июль) | 26,3 | 10,75 | - | - | - | - | 1,41 | - |
| Основные социально значимые продовольственные товары | | | | | | | | |
| Мясо и птица | | | | | | | | |
| Баранина | 0,1 | 11,63 | 0,96 | 0,19 | 0,05 | 10,65 | 0,57 | 0,79 |
| Говядина | 0,7 | 22,12 | -0,04 | 0,03 | -0,10 | 14,17 | 0,14 | 1,79 |
| Свинина | 0,8 | 5,23 | 0,19 | -0,19 | 0,25 | 0,28 | -0,36 | 2,76 |
| Куры | 1,0 | 9,82 | -0,95 | -0,35 | -0,25 | 0,45 | -0,96 | 0,51 |
| Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука | | | | | | | | |
| Рис | 0,2 | 39,07 | -0,70 | 0,12 | -0,48 | 29,55 | -0,11 | 0,18 |
| Хлеб | 0,7 | 17,69 | 0,15 | 0,06 | 0,02 | 11,40 | 0,00 | 0,63 |
| Мука | 0,3 | 23,84 | -0,63 | 0,01 | -0,38 | 13,29 | -0,77 | 0,31 |
| Крупа гречневая | 0,8 | 28,38 | -2,43 | -0,95 | -0,67 | 12,33 | -3,17 | 0,37 |
| Пшено | 0,0 | 7,53 | -2,93 | -0,97 | -1,08 | 4,63 | -1,41 | -1,17 |
| Прочие продовольственные товары | | | | | | | | |
| Сахар | 0,4 | 45,05 | 2,20 | 0,71 | 0,69 | 33,59 | -3,51 | 0,48 |
| Яйца | 0,6 | 5,44 | 0,06 | 0,48 | 0,20 | -18,59 | -4,42 | -3,44 |
| Молоко | 1,0 | 21,72 | -0,16 | -0,01 | 0,05 | 12,78 | -0,40 | 0,51 |
| Рыба | 0,2 | 7,59 | 0,04 | -0,03 | 0,16 | 6,48 | 0,08 | -0,87 |
| Чай | 0,2 | 25,89 | -0,06 | -0,03 | -0,09 | 22,90 | -0,65 | 0,38 |
| Соль | 0,1 | 30,90 | -0,75 | -0,06 | -0,47 | 27,90 | -0,40 | 0,99 |
| Масло сливочное | 0,7 | 24,65 | -0,28 | -0,14 | -0,28 | 14,50 | -0,36 | 0,72 |
| Вермишель | 0,1 | 25,51 | -0,08 | -0,21 | 0,25 | 15,36 | -0,49 | 0,78 |
| Масло подсолнечное | 0,4 | 13,20 | -1,45 | -0,30 | -0,16 | 10,11 | -1,45 | 0,24 |
| Детское питание | | | | | | | | |
| Консервы овощные | 0,02 | 23,83 | 0,96 | 0,76 | -0,10 | 19,36 | -0,14 | 1,33 |
| Консервы фруктово-ягодные | 0,03 | 21,31 | -0,07 | 0,47 | -0,39 | 16,46 | 0,70 | 1,16 |
| Консервы мясные | 0,01 | 21,37 | 0,43 | 0,19 | 0,32 | 16,10 | 0,56 | 0,48 |
| Смеси сухие молочные | 0,05 | 18,99 | -0,16 | -0,16 | -0,01 | 17,30 | 0,20 | 0,02 |
| Плодоовощная продукция | | | | | | | | |
| Яблоки | 0,6 | 12,91 | -5,17 | -2,79 | -1,58 | 26,62 | -5,87 | -2,41 |
| Лук | 0,1 | 33,27 | -8,54 | -4,81 | -2,74 | 46,48 | -4,11 | -2,32 |
| Капуста | 0,2 | -34,93 | -15,63 | -4,99 | -5,05 | -47,22 | -33,23 | -1,11 |
| Картофель | 0,4 | -7,87 | -15,42 | -5,46 | -5,42 | -19,33 | -27,57 | -17,00 |
| Огурцы | 0,6 | -6,31 | -17,71 | -5,53 | -6,42 | -56,47 | -7,73 | -13,92 |
| Томаты | 0,5 | 8,13 | -12,68 | -5,97 | -4,24 | -37,38 | -14,00 | -15,57 |
| Морковь | 0,1 | -24,15 | -18,29 | -6,31 | -5,28 | -1,03 | -13,29 | -34,78 |
| Отдельные непродовольственные товары | | | | | | | | |
| Медикаменты | 2,2 | 10,54 | 0,20 | 0,19 | 0,13 | 11,78 | -0,28 | 0,08 |
| Бензин | 4,4 | 3,04 | 0,23 | 0,16 | 0,03 | 0,54 | -0,05 | 1,40 |
| Автомобиль отечественный | 0,9 | 40,60 | 0,54 | 0,02 | 0,06 | 29,34 | 0,00 | 0,16 |
| Автомобиль иностранный | 2,4 | 45,53 | 0,02 | 0,00 | 0,02 | 38,89 | 0,13 | 1,01 |
| Строительные материалы | 1,2 | 3,09 | -3,06 | -0,97 | -0,64 | -8,72 | -1,86 | 0,41 |

*по сопоставимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 16 ПО 22 АВГУСТА

| | 2022 г. | | | | | | | | | 21/20 |
|---|------------------|--------------|------------|-------------|------------|----------------------|--------------|--------------|------------|-------|
| | с начала августа | 22.08.2022 | 16.08.2022 | 16 - 22 авг | 9 - 15 авг | август (с нач. года) | август (д/д) | август (м/м) | июль (м/м) | |
| Продовольствие | | | | | | | | | | |
| Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | -4,6 | 283 | 289 | -2,0 | 2,5 | 0,0 | 7,4 | -4,2 | -19,9 | 27,7 |
| Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл/т | -8,7 | 320 | 338 | -5,3 | -0,6 | 0,9 | 16,9 | -1,9 | -13,7 | 28,9 |
| Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | 2,8 | 249 | 241 | 3,7 | 1,8 | 6,8 | 12,1 | -7,1 | -12,2 | 60,0 |
| Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т | 4,2 | 550 | 554 | -0,8 | 3,4 | 10,5 | 15,0 | -0,7 | -2,1 | 25,4 |
| Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т | 2,3 | 396 | 403 | -1,8 | 3,1 | -5,0 | -6,7 | -1,4 | -2,3 | 38,6 |
| Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | -2,3 | 527 | 508 | 3,9 | -1,2 | 8,0 | 3,2 | 0,1 | -15,7 | 44,4 |
| Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | -3,4 | 1461 | 1496 | -2,3 | -1,1 | 17,7 | 9,4 | 11,8 | -20,2 | 85,1 |
| Кандалский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т | -7,1 | 649 | 633 | 2,4 | -2,2 | -19,1 | -7,6 | -1,8 | -17,4 | 75,0 |
| Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл/т | -0,5 | 1095 | 1090 | 0,5 | 3,4 | -16,1 | -13,4 | -14,7 | -21,2 | 69,8 |
| Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | -0,1 | 3999 | 4002 | -0,1 | 2,3 | 8,7 | 13,4 | 2,2 | 2,1 | 10,8 |
| Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | -22,1 | 2072 | 2129 | -2,7 | -17,7 | 15,3 | 13,4 | -3,4 | 4,8 | 53,3 |
| Индекс продовольственных цен ФАО | | | | | | | | | | |
| млн | - | - | - | - | - | - | - | - | -8,6 | - |
| мл | - | - | - | - | - | - | - | - | 13,1 | 28,1 |
| Удобрения | | | | | | | | | | |
| Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл/т | -3,6 | 736 | 733 | 0,3 | -1,4 | 1,6 | 22,5 | -1,2 | -3,6 | 92,1 |
| Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл/т | -2,9 | 583 | 580 | 0,4 | 1,3 | -23,9 | 35,4 | 8,9 | 2,5 | 113,3 |
| Черные и цветные металлы | | | | | | | | | | |
| Железная руда (фьючерс Дальний), долл/т | -3,9 | 111 | 116 | -4,1 | -0,5 | 4,8 | -13,8 | 8,0 | -15,9 | 12,4 |
| Пом черных металлов (фьючерс LME), долл/т | 0,0 | 387 | 388 | -0,3 | -2,5 | -17,2 | -16,9 | -2,3 | -1,1 | 63,0 |
| Арматура (фьючерс LME), долл/т | -5,8 | 641 | 645 | -0,6 | -2,3 | -8,3 | -7,3 | -5,3 | -3,7 | 53,9 |
| Прокат (фьючерс Китай LME), долл/т | -0,8 | 594 | 595 | -0,3 | -2,5 | -22,3 | -34,7 | -1,3 | -14,0 | 71,9 |
| Алюминий (фьючерс LME), долл/т | -4,3 | 2391 | 2392 | -0,1 | -4,0 | -14,9 | -6,7 | 0,0 | -6,8 | 43,5 |
| Медь (фьючерс LME), долл/т | 1,5 | 8027 | 7979 | 0,6 | 0,0 | -17,4 | -15,0 | 5,1 | -16,4 | 50,2 |
| Никель (фьючерс LME), долл/т | -6,3 | 22343 | 22235 | 0,5 | 2,1 | 7,6 | 16,6 | 3,7 | -17,0 | 33,3 |

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов

грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение реальных зарплат и располагаемых доходов большинства населения.

Ужесточение Банком России кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но останавливая кредитование оборотных средств, удушает бизнес, особенно, средний и малый. Государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду объемов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому в условиях существующей финансово-кредитной политики, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов, предполагаем, что рынок первичной недвижимости идёт к фазе спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях Украины.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиру на вторичном рынке или в новостройке только с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также подлежит коррекции. Объем предложения объектов сначала уменьшится из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике, а затем восстановится по мере стабилизации обстановки.

Рынок аренды ожидает снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться в соответствии с себестоимостью строительства и затратами на содержание объектов, которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2022.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.08.2022 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на [СтатРиелт](#).

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

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-июнь 2022 года**

| | Фактически | К соответствующему периоду предыдущего года, % |
|---|------------|--|
| Индекс промышленного производства ² | | |
| июнь 2022 года в % к маю 2022 года | 117,0 | x |
| январь-июнь 2022 года в % к январю-июню 2021 года | 105,0 | x |
| Оборот организаций, миллионов рублей | 9011763,8 | 109,6 ³ |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей: | | |
| добыча полезных ископаемых | 7620,7 | 140,3 ² |
| обрабатывающие производства | 1876654,5 | 112,8 ² |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 180146,9 | 101,7 ² |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 64085,2 | 108,4 ² |
| Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий: | | |
| скот и птица в живом весе, тыс. тонн | 167,4 | 103,9 |
| молоко, тыс. тонн | 360,3 | 100,3 |
| яйца, миллионов штук | 73,3 | 105,1 |
| Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению: | | |
| июнь 2022 года в % к маю 2022 года | 99,83 | x |

² 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.

³ Темп роста в фактических ценах.

| | | |
|---|-----------|----------|
| июнь 2022 года в % к июню 2021 года | 117,56 | x |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за май 2022 года, рублей | 67118,5 | 106,3 |
| май 2022 года в % к апрелю 2022 года | 98,2 | x |
| за январь-май 2022 года | 67021,0 | 111,4 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2022 года, рублей | 75821,9 | 107,2 |
| май 2022 года в % к апрелю 2022 года | 99,2 | x |
| за январь-май 2022 года | 74728,6 | 111,4 |
| Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в июне 2022 года, рублей | 6633,21 | 98,354 |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2022 года, человек | 22334 | 102,11 |
| Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2022 года, в процентах | 0,5 | x |
| Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров | 5140,2 | 121,3 |
| 1 Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за июнь 2022 года, миллионов пассажиро-километров | 738,2 | 106,3 |
| за январь-июнь 2022 года | 4140,2 | 111,3 |
| июнь 2022 года в % к маю 2022 года | 97,3 | x |
| Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2022 года, тысяч рублей | 28749 | 130,21 |
| 2 Оборот розничной торговли, миллионов рублей | | 3 |
| 4 за январь-июнь 2022 года | 1624598,6 | 88,95 |
| 5 за июнь 2022 года | 268257,9 | 101,41,2 |
| Оборот оптовой торговли, миллионов рублей | | |
| 6 за январь-июнь 2022 года | 4570213,9 | 86,92 |
| 7 за июнь 2022 года | 750338,4 | 111,11,2 |
| Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2022 года | | |
| миллионов рублей | 306242,7 | 101,21,2 |

⁴ К предыдущему месяцу.

⁵ В сопоставимых ценах.

| | | |
|--|-----------|---------|
| уровень запасов, дней торговли | 52 | 100,01 |
| 8 Оборот общественного питания, миллионов рублей | 63754,4 | 93,52 |
| Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей | | 9 |
| 10 за январь-июнь 2022 года | 341192,2 | 107,02 |
| 11 за июнь 2022 года | 50991,4 | 92,01,2 |
| Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей | 288881,6 | 141,32 |
| Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ⁶ | 8254,2 | 225,9 |
| Строительство объектов социально-культурного назначения: | | |
| 1 культовые сооружения, единиц | 1 | 100,0 |
| 2 спортивные сооружения с искусственным льдом | | |
| 3 площадь спортивных сооружений с искусственным льдом, кв. м | 4847,0 | 97,9 |
| 4 количество, единиц | 1 | 100,0 |
| 5 физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц | 1 | - |
| 6 спортивные залы, кв. м | 6630,0 | - |
| 7 дошкольные образовательные организации, мест | 1680 | 311,1 |
| 8 общеобразовательные организации, ученических мест | 2900 | 42,3 |
| Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-май 2022 года, миллионов рублей в фактических ценах | 577492,3 | 138,1 |
| Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец мая 2022 года, миллионов рублей | | |
| дебиторская | 4020356,3 | 100,97 |
| кредиторская | 5249371,1 | 99,52 |
| в том числе просроченная | 60966,8 | 112,22 |
| из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет | 249475,3 | 109,52 |
| в том числе просроченная | 1469,5 | 95,02 |

⁶ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁷ К предыдущему месяцу.

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 риэлторских 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 МЭТА, 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. Владельцам 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 пытаются 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 230 000 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»: нужное 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 встрепенулись, 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-podmoskove-dlya-investorov>

Обзор рынка промышленной земли Московской области **АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ** **МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Данный анализ рынка был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайте <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>.

ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ БОЛЕЕ ТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН (МР) ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД БЫЛ РАЗДЕЛЕН НА СЛЕДУЮЩИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЗОНЫ (ЭЗ):

- 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).

В РАМКАХ КАЖДОЙ ВЫДЕЛЕННОЙ ЭЗ, БЫЛИ ОПРЕДЕЛЕНЫ НАПРАВЛЕНИЯ ОТНОСИТЕЛЬНО МКАД:

- Север
- Северо-восток
- Восток
- Юго-восток
- Юг
- Юго-запад
- Запад
- Северо-запад

Всего было проанализировано порядка 1000 предложений по продаже земельных участков различного назначения.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



- Под промышленную застройку — 68%
- Под офисно-торговую застройку — 26%
- Отдых (рекреация) — 6%

Больше всего на рынке продажи земельных участков в Московской области представлено участков под промышленную застройку (производство, склады, производственные базы и т. д.) — (68%). Доля, приходящаяся на земельные участки под офисно-торговую застройку (торговля, офисы, общественно- деловая застройка и т. д.), составляет (26%). Наименьшая доля в совокупном

предложении приходится на земельные участки под рекреацию и отдых (базы отдыха, лагеря, санатории и т. д.), она составила (6%).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА "ДО 10 КМ ОТ МКАД"



- Под промышленную застройку — 61%
- Под офисно-торговую застройку — 35%
- Отдых (рекреация) — 4%

На земельные участки под промышленную застройку по экономической зоне «до 10 км от МКАД» приходится (61%) от общего предложения. Доля, приходящаяся на земельные участки под офисно- торговую застройку, составила (35%). Наименьшая доля приходится на земельные участки под рекреацию и отдых – всего (4%).

На рисунке 3 изображен график выявленных предложений по продаже земельных участков различного назначения в ЭЗ «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА ОТ "10 КМ ОТ МКАД ДО ММК"

**СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА ОТ "10 КМ ОТ МКАД
ДО ММК"**



- Под промышленную застройку — 80%
- Под офисно-торговую застройку — 17%
- Отдых (рекреация) — 3%

Так, на земельные участки под офисно-торговую застройку пришлось – (17%) предложений, под рекреацию и отдых – (3%). Преобладающая часть предложений – (80%) - приходится на долю промышленной

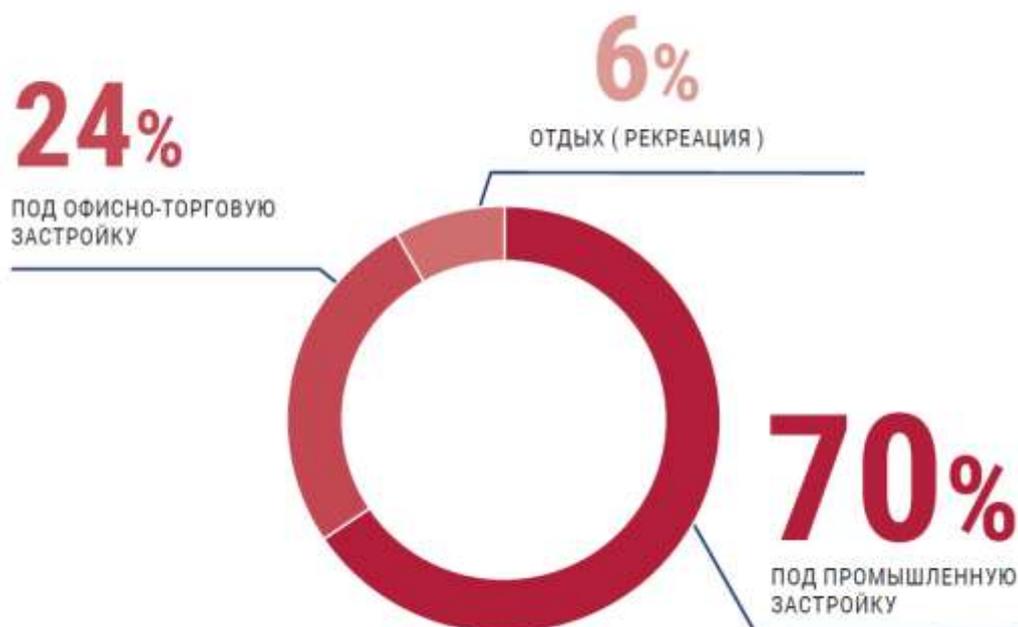
**СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА "ОТ ММК ДО БМК"**



На территории ЭЗ "от ММК до БМК" складывается схожая ситуация. Под промышленную застройку участков приходится – (64%) от общего предложения. Доля, приходящаяся на земельные

участки под офисно-торговую застройку, составила – (27%). Наименьшая доля в совокупном предложении приходится на земельные участки под рекреацию и отдых, ей принадлежит – (9%).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА "ЗА ПРЕДЕЛАМИ БМК"



На земельные участки под промышленную застройку по экономической зоне «за пределами МБК» приходится – (70%) от общего предложения. Доля земельных участков, предназначенных для офисно-торговой застройки, составила – (24%). Наименьшая доля в совокупном предложении приходится на земельные участки под рекреацию и отдых, она составила – (6%).

В таблицах ниже отображены средние, минимальные и максимальные стоимости за 1 кв. м земельных участков в зависимости от назначения, а также в зависимости от экономических зон Московской области по определенным направлениям.

СРЕДНИЕ, МИНИМАЛЬНЫЕ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ. М ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ

| Экономическая зона "до 10 км от МКАД" | | | | Экономическая зона от "10 км от МКАД" до ММК | | |
|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------|--|-------------------------------|-------------------|
| Направление - Север | | | | Направление - Север | | |
| Показатель | Под промышленную застройку | Под офисно-торговую застройку | Отдых (рекреация) | Под промышленную застройку | Под офисно-торговую застройку | Отдых (рекреация) |
| Минимальная стоимость 1 кв. м | 2 523 | | | 1 498 | | |
| Средняя стоимость 1 кв. м | 6 044 | | | 3 140 | | |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | 10 309 | | | 4 000 | | |
| Направление - Северо-восток | | | | Направление - Северо-восток | | |
| Минимальная стоимость 1 кв. м | 550 | 4 000 | 1 500 | 375 | 5 314 | |
| Средняя стоимость 1 кв. м | 2 796 | 9 909 | 3 500 | 1 840 | 11 741 | |

| | | | | | | |
|--------------------------------|--------|--------|-------|--------------------------|--------|-------|
| кв. м | | | | | | |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | 5 128 | 14 615 | 7 500 | 5 375 | 37 500 | |
| Направление - Восток | | | | Направление - Восток | | |
| Минимальная стоимость 1 кв. м | 158 | 10 092 | | 753 | 1 200 | |
| Средняя стоимость 1 кв. м | 3 363 | 14 675 | | 1 445 | 4 871 | |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | 9 130 | 21 739 | | 1 857 | 10 000 | |
| Направление - Юго-восток | | | | Направление - Юго-восток | | |
| Минимальная стоимость 1 кв. м | 1 217 | 4 177 | | 124 | 4 000 | |
| Средняя стоимость 1 кв. м | 4 212 | 23 706 | | 1 516 | 7 726 | |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | 10 938 | 72 727 | | 3 960 | 15 000 | |
| Направление - Юго | | | | Направление - Юго | | |
| Минимальная стоимость 1 кв. м | 1 167 | 6 500 | | 505 | 5 263 | 400 |
| Средняя стоимость 1 кв. м | 5 076 | 11 824 | | 1 800 | 8 422 | 888 |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | 9 177 | 33 913 | | 5 417 | 25 000 | 2 035 |

| | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------|--|-------------------------------|-------------------|
| Экономическая зона "до 10 км от МКАД" | | | | Экономическая зона от "10 км от МКАД" до ММК | | |
| Направление - Юго-запад | | | | Направление - Юго-запад | | |
| Показатель | Под промышленную застройку | Под офисно-торговую застройку | Отдых (рекреация) | Под промышленную застройку | Под офисно-торговую застройку | Отдых (рекреация) |
| Минимальная стоимость 1 кв. м | 1 500 | 8 621 | 602 | | | |
| Средняя стоимость 1 кв. м | 4 449 | 20 428 | 2 976 | | | |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | 8 213 | 52 615 | 11 000 | | | |
| Направление - Запад | | | | Направление - Запад | | |
| Минимальная | | 11 833 | 3 000 | 1 000 | 6 778 | |

| | | | | | | |
|--------------------------------|-------|--------|----------------------------|-------|--------|--|
| ная стоимость 1 кв. м | | | | | | |
| Средняя стоимость 1 кв. м | | 16 939 | 3 000 | 1 576 | 11 492 | |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | | 36 359 | 3 000 | 1 909 | 18 004 | |
| Направление - Северо-запад | | | Направление - Северо-запад | | | |
| Минимальная стоимость 1 кв. м | 2 878 | 2 878 | 4 937 | 2 002 | 2 002 | |
| Средняя стоимость 1 кв. м | 5 464 | 5 464 | 4 937 | 3 183 | 3 183 | |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | 8 500 | 8 500 | 4 937 | 4 364 | 4 364 | |

| | | | | | | |
|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Экономическая зона "от ММК до БМК" | | | | Экономическая зона "за пределами БМК" | | |
| Направление - Север | | | | Направление - Север | | |
| Показатель | Под промышленную застройку | Под офисно-торговую застройку | Отдых (рекреация) | Под промышленную застройку | Под офисно-торговую застройку | Отдых (рекреация) |
| Минимальная стоимость 1 кв. м | 214 | 4 381 | 435 | 217 | 4 310 | |
| Средняя стоимость 1 кв. м | 878 | 6 349 | 1 257 | 349 | 5 841 | |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | 1 739 | 14 419 | 2 542 | 559 | 7 250 | |
| Направление - Северо-восток | | | | Направление - Северо-восток | | |
| Минимальная стоимость 1 кв. м | 280 | | 169 | | | |
| Средняя стоимость 1 кв. м | 836 | | 320 | | | |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | 2 000 | | 471 | | | |
| Направление - Восток | | | | Направление - Восток | | |
| Минимальная стоимость 1 кв. м | 810 | 7 778 | | | | |

| | | | | | | |
|--------------------------------|-------|--------|--------------------------|-------|--------|-------|
| Средняя стоимость 1 кв. м | 1 507 | 7 778 | | | | |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | 2 714 | 7 778 | | | | |
| Направление - Юго-восток | | | Направление - Юго-восток | | | |
| Минимальная стоимость 1 кв. м | 325 | 2 222 | | 303 | 1 852 | |
| Средняя стоимость 1 кв. м | 1 070 | 4 161 | | 678 | 2 978 | |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | 1 592 | 8 000 | | 1 225 | 4 399 | |
| Направление - Юго | | | Направление - Юго | | | |
| Минимальная стоимость 1 кв. м | 441 | 2 579 | 197 | 242 | 1 343 | 1 667 |
| Средняя стоимость 1 кв. м | 1 091 | 6 152 | 944 | 723 | 3 893 | 1 667 |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | 2 579 | 15 534 | 2 300 | 1 400 | 12 333 | 1 667 |

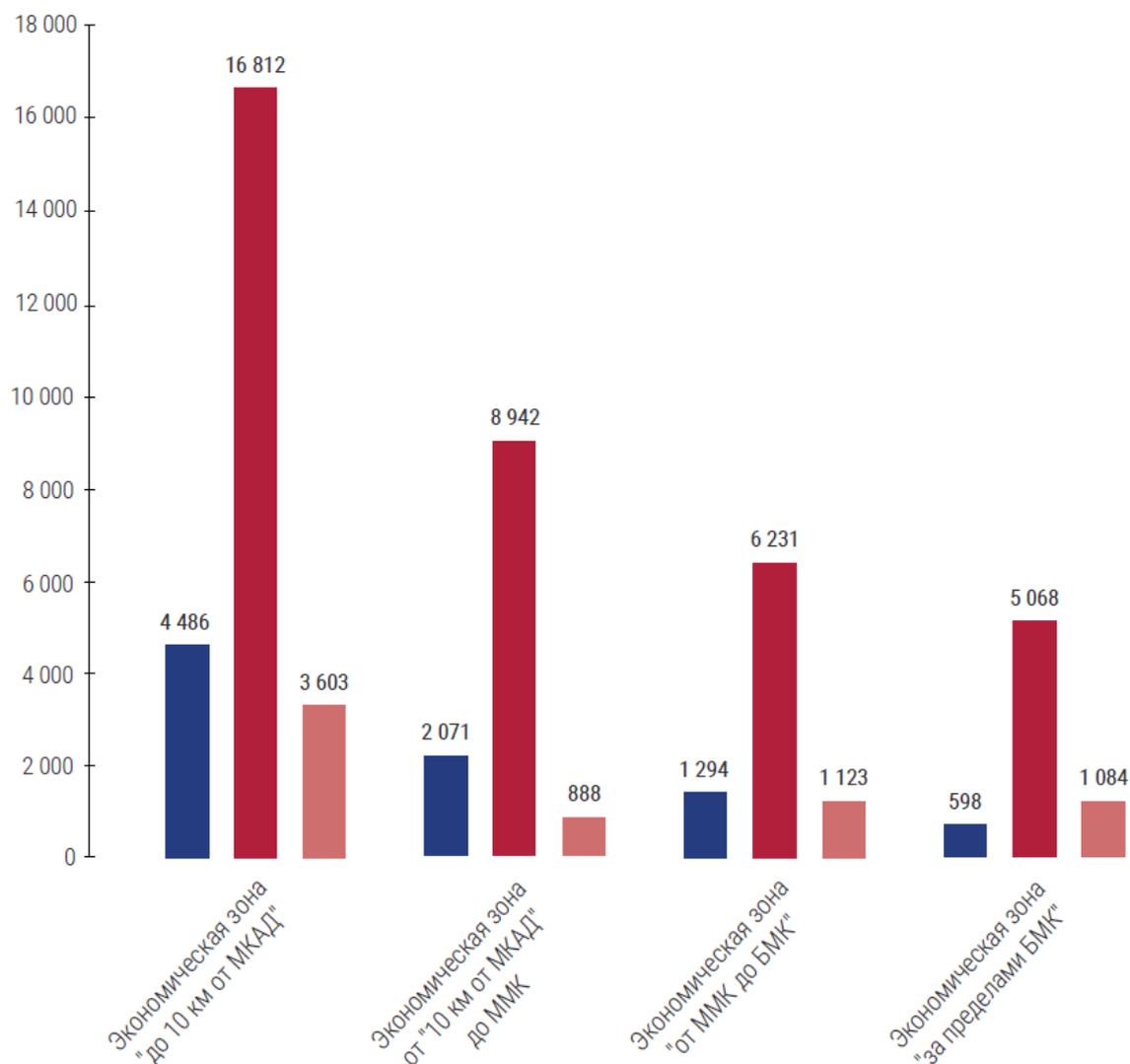
| | | | | | | |
|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Экономическая зона "от ММК до БМК" | | | | Экономическая зона "за пределами БМК" | | |
| Направление - Юго-запад | | | | Направление - Юго-запад | | |
| Показатель | Под промышленную застройку | Под офисно-торговую застройку | Отдых (рекреация) | Под промышленную застройку | Под офисно-торговую застройку | Отдых (рекреация) |
| Минимальная стоимость 1 кв. м | 1 259 | 3 500 | | 114 | 3 000 | |
| Средняя стоимость 1 кв. м | 2 192 | 5 521 | | 545 | 7 620 | |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | 3 500 | 8 500 | | 1 471 | 18 215 | |
| Направление - Запад | | | | Направление - Запад | | |
| Минимальная стоимость | 386 | 3 000 | 397 | 233 | 1 267 | 214 |

| | | | | | | |
|--------------------------------|-------|--------|-------|----------------------------|--------|-----|
| 1 кв. м | | | | | | |
| Средняя стоимость 1 кв. м | 1 368 | 7 403 | 1 386 | 694 | 5 007 | 502 |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | 4 500 | 19 406 | 3 788 | 1 330 | 11 357 | 789 |
| Направление - Северо-запад | | | | Направление - Северо-запад | | |
| Минимальная стоимость 1 кв. м | 160 | 1 333 | 250 | | | |
| Средняя стоимость 1 кв. м | 1 411 | 6 255 | 1 708 | | | |
| Максимальная стоимость 1 кв. м | 4 308 | 18 214 | 4 999 | | | |

Земельные участки под офисно-торговую застройку являются самыми дорогими, далее по нисходящей идут участки под промышленную застройку и объекты под рекреацию (отдых).

Ниже представлена сводная диаграмма средних стоимостей за 1 кв. м. земли по определенным экономическим зонам в зависимости от назначения участков.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ.М. ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ



Как мы видим из представленной диаграммы, экономическая зона «до 10 км от МКАД» является наиболее дорогой. Нисходящий тренд сохраняется по мере удаления от МКАД практически по всем участкам различного назначения, исключением являются участки рекреационного назначения.

Таким образом, самая высокая средняя стоимость 1 кв. м. участков под офисно-торговую застройку составляет 16 812 руб. (экономическая зона «до 10 км от МКАД»), участки под производственно- складскую застройку в данной экономической зоне стоят в среднем 4 486 руб. за 1 кв. м., участки под рекреацию (отдых) – 3 603 руб за кв. м.

По экономической зоне «10 км от МКАД до ММК» стоимость «квадрата» земли под офисно-торговую застройку составила 8 942 руб. / кв. м., стоимость промышленных участков снизилась

более чем в 2 раза по сравнению с экономической зоной «до 10 км от МКАД» и составила 2 071 руб. / кв. м., объекты под рекреацию – 888 руб. / кв. м.

Чем дальше от МКАД, тем слабее зависимость цены от расстояния от МКАД, особенно это заметно на примере участков под офисно-торговую застройку: средняя стоимость квадрата таких участков по экономической зоне «от ММК до БМК» составила 6 231 руб. / кв. м. Стоимость участков под рекреацию, напротив, немного выше, по сравнению с предыдущей экономической зоной – 1123 руб. / кв.м. Это обусловлено тем, что рынок данного типа объектов более развит в этой части Московской области. Промышленные участки стоят 1294 руб. за квадратный метр.

Среднее значение 1 кв. м. участков под офисно – торговую застройку по экономической зоне «за пределами БМК» составило 5068 руб., участков под производственно-складскую застройку – 598 руб., под объекты рекреации (отдых) – 1084 руб.

ВЫВОД:

Рынок земельных участков для коммерческого использования можно охарактеризовать как развитый: они представлены в большом количестве и могут использоваться под различные виды деятельности. Однако стоит учитывать, что стоимость з/у зависит от множества факторов, среди которых наибольшее влияние оказывают: площадь, вид разрешенного использования, наличие коммуникаций/возможность подключения, местоположение, наличие строений, наличие разрешительной документации.

Источник: <https://atlant-mos.com/analitika/>

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%.

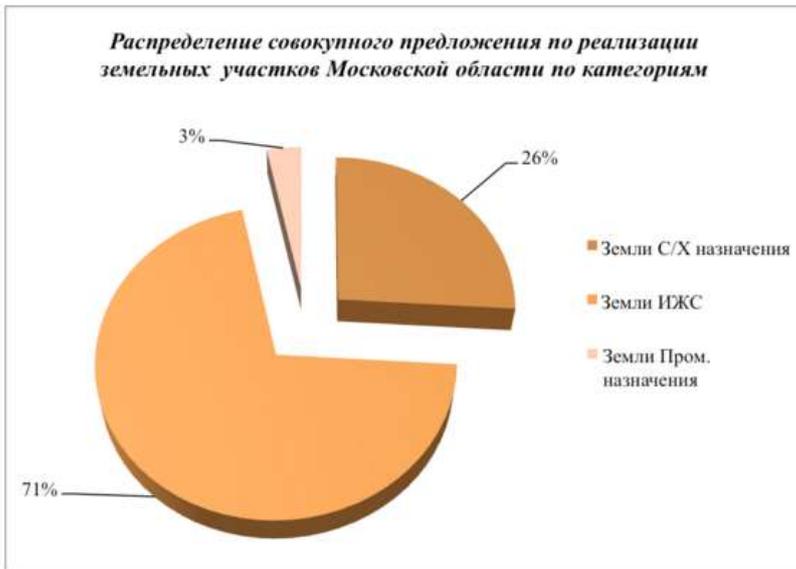


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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:

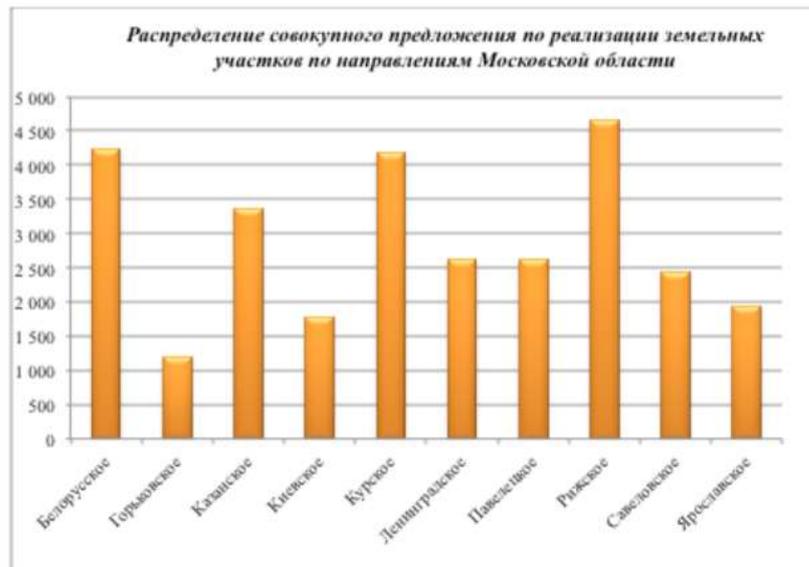


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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.

| № п/п | Направление | Диапазон | Диапазон руб./сот. С/Х | | | Диапазон руб./сот. ИЖС | | | Диапазон руб./сот. Пром. назначения | | |
|-------|---------------|----------|------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------|
| | | | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД |
| 1 | Белорусское | min | 118 750 | 21 053 | 1 500 | 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 | 37 800 | 156 300 | 92 600 | 45 700 | 285 700 | 154 600 | 45 700 | 260 500 | 137 200 | 25 000 | 90 200 | 49 900 |
| | Северо-восток | до ≈10 км | 40 700 | 155 000 | 93 100 | 40 700 | 236 800 | 117 700 | 40 700 | 225 000 | 112 700 | 16 700 | 86 500 | 53 800 |
| | Восток | до ≈12 км | 37 500 | 122 000 | 86 300 | 37 500 | 323 900 | 132 800 | 30 100 | 289 400 | 113 000 | 22 200 | 99 300 | 54 800 |
| | Юго-восток | до ≈10 км | 34 700 | 134 700 | 89 000 | 33 800 | 343 600 | 163 800 | 34 700 | 255 900 | 141 400 | 17 900 | 75 000 | 49 400 |
| | Юг | до ≈10 км | 33 800 | 175 500 | 104 000 | 41 400 | 340 400 | 166 000 | 59 600 | 271 500 | 147 200 | 18 500 | 96 200 | 48 700 |
| | Юго-запад | до ≈15 км | 45 500 | 194 100 | 137 700 | 45 500 | 350 000 | 202 900 | 50 000 | 299 700 | 170 200 | 19 700 | 120 000 | 61 300 |
| | Запад | до ≈10 км | 40 000 | 159 700 | 106 400 | 40 000 | 358 400 | 188 200 | 46 200 | 312 100 | 163 900 | 35 000 | 100 000 | 56 300 |
| | Северо-запад | до ≈15 км | 61 000 | 173 400 | 119 900 | 52 000 | 333 500 | 167 100 | 51 300 | 250 000 | 138 700 | 32 000 | 77 900 | 50 500 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Север | от ≈10 до ≈28 км. | 30 000 | 119 500 | 71 200 | 36 800 | 212 500 | 91 100 | 51 100 | 147 900 | 79 500 | 21 800 | 94 900 | 42 700 |
| | Северо-восток | от ≈10 до ≈30 км. | 30 000 | 101 400 | 61 700 | 30 600 | 214 300 | 98 900 | 38 800 | 171 200 | 88 700 | 16 000 | 77 500 | 33 100 |
| | Восток | от ≈12 до ≈38 км. | 20 100 | 108 100 | 50 800 | 20 100 | 220 400 | 74 300 | 21 600 | 142 900 | 67 400 | 8 000 | 65 000 | 33 400 |
| | Юго-восток | от ≈10 до ≈40 км. | 17 000 | 92 000 | 57 900 | 25 200 | 211 100 | 86 200 | 30 000 | 155 200 | 79 400 | 11 100 | 68 700 | 38 000 |
| | Юг | от ≈10 до ≈28 км. | 21 000 | 110 100 | 64 400 | 31 600 | 240 000 | 116 800 | 31 000 | 201 900 | 105 700 | 13 300 | 85 000 | 43 500 |
| | Юго-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 26 700 | 117 200 | 69 600 | 31 300 | 300 000 | 124 100 | 26 700 | 220 200 | 101 900 | 19 000 | 101 200 | 47 400 |
| | Запад | от ≈10 до ≈32 км. | 29 600 | 84 700 | 55 800 | 27 000 | 250 000 | 89 100 | 29 600 | 176 500 | 69 900 | 15 000 | 76 000 | 42 700 |
| | Северо-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 40 000 | 150 800 | 85 500 | 34 600 | 275 200 | 133 000 | 40 000 | 203 200 | 118 000 | 20 000 | 74 400 | 47 100 |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | Север | от ≈28 до ≈55 км. | 21 000 | 75 200 | 48 700 | 19 000 | 150 000 | 68 700 | 23 000 | 128 000 | 60 800 | 7 500 | 60 000 | 28 900 |
| | Северо-восток | от ≈30 до ≈63 км. | 12 000 | 93 800 | 43 800 | 15 200 | 144 100 | 68 700 | 15 200 | 116 400 | 59 500 | 7 000 | 65 000 | 24 800 |
| | Восток | от ≈38 до ≈68 км. | 11 400 | 78 000 | 36 500 | 15 000 | 123 500 | 63 800 | 17 100 | 100 500 | 52 900 | 3 300 | 40 000 | 15 600 |
| | Юго-восток | от ≈40 до ≈65 км. | 18 400 | 84 100 | 35 500 | 18 400 | 168 100 | 59 200 | 19 000 | 130 000 | 50 300 | 3 400 | 50 300 | 15 000 |
| | Юг | от ≈28 до ≈62 км. | 18 000 | 118 200 | 50 100 | 17 000 | 171 800 | 76 300 | 21 600 | 135 600 | 67 600 | 5 900 | 56 300 | 22 300 |
| | Юго-запад | от ≈28 до ≈67 км. | 18 800 | 74 600 | 45 600 | 18 800 | 161 700 | 77 900 | 24 000 | 133 000 | 61 900 | 8 000 | 72 000 | 27 600 |
| | Запад | от ≈32 до ≈66 км. | 20 000 | 100 000 | 40 200 | 21 400 | 170 500 | 79 500 | 21 400 | 124 600 | 59 000 | 8 000 | 55 000 | 27 400 |
| | Северо-запад | от ≈28 до ≈68 км. | 19 400 | 97 000 | 51 100 | 18 000 | 185 000 | 78 800 | 21 500 | 125 000 | 69 900 | 5 000 | 70 000 | 22 700 |

| 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. | 15 000 | 71 000 | 43 400 | 20 000 | 150 000 | 62 400 | 22 000 | 115 000 | 56 100 | 5 100 | 50 000 | 20 000 |
| | Северо-восток | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Восток | от ≈68 до ≈143 км. | 11 500 | 70 000 | 31 500 | 11 500 | 88 900 | 46 300 | 16 300 | 88 900 | 43 000 | 3 000 | 34 300 | 12 600 |
| | Юго-восток | от ≈65 до ≈145 км. | 10 900 | 110 500 | 45 400 | 12 700 | 130 000 | 62 200 | 17 700 | 110 500 | 54 300 | 1 600 | 56 600 | 15 800 |
| | Юг | от ≈62 до ≈155 км. | 13 000 | 92 800 | 37 700 | 16 900 | 146 400 | 62 700 | 17 000 | 146 400 | 56 300 | 2 300 | 65 000 | 17 100 |
| | Юго-запад | от ≈67 до ≈137 км. | 15 000 | 65 000 | 28 100 | 15 000 | 130 000 | 54 700 | 20 000 | 100 000 | 40 000 | 4 000 | 50 000 | 18 200 |
| | Запад | от ≈66 до ≈140 км. | 15 000 | 75 000 | 29 800 | 15 000 | 135 000 | 44 200 | 20 000 | 115 700 | 36 200 | 1 600 | 45 000 | 15 000 |
| | Северо-запад | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

3.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 26

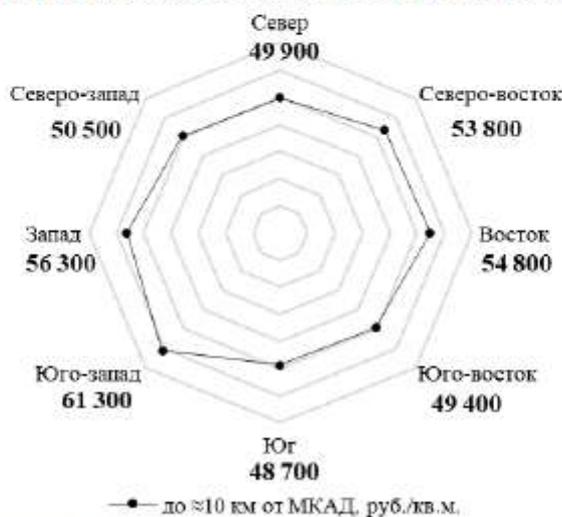
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

| 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 | 25 000 | 90 200 | 49 900 | г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный; |
| Северо-восток | 16 700 | 86 500 | 53 800 | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный |
| Восток | 22 200 | 99 300 | 54 800 | г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов |
| Юго-восток | 17 900 | 75 000 | 49 400 | г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; |
| Юг | 18 500 | 96 200 | 48 700 | г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное |
| Юго-запад | 19 700 | 120 000 | 61 300 | г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово |
| Запад | 35 000 | 100 000 | 56 300 | г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск; |
| Северо-запад | 32 000 | 77 900 | 50 500 | г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки |
| Среднее значение | 23 400 | 93 100 | 53 100 | - |

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 48 700 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 61 300 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 53 100 руб./кв.м.

Таблица 27

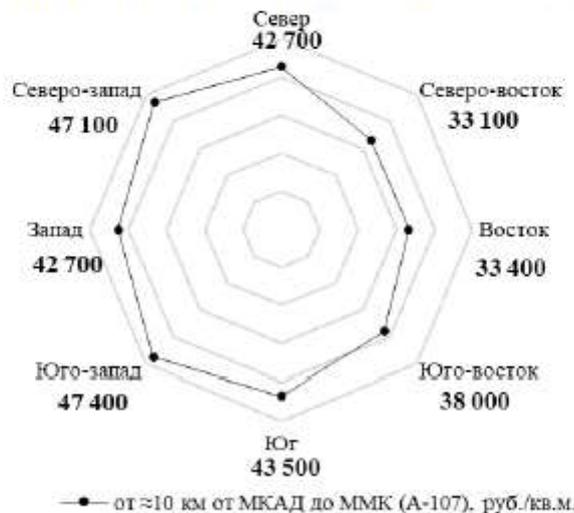
Сводные данные по экономической зоне: «от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

| 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 | 21 800 | 94 900 | 42 700 | г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерешкое; д.Агафониха; д.Глазово |
| Северо-восток | 16 000 | 77 500 | 33 100 | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино |
| Восток | 8 000 | 65 000 | 33 400 | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино |
| Юго-восток | 11 100 | 68 700 | 38 000 | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино |
| Юг | 13 300 | 85 000 | 43 500 | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск |
| Юго-запад | 19 000 | 101 200 | 47 400 | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино |
| Запад | 15 000 | 76 000 | 42 700 | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск |
| Северо-запад | 20 000 | 74 400 | 47 100 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| Среднее значение | 15 500 | 80 300 | 41 000 | - |

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)



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 33 100 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 47 400 руб./кв.м. **Среднее** значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 41 000 руб./кв.м.

Таблица 28

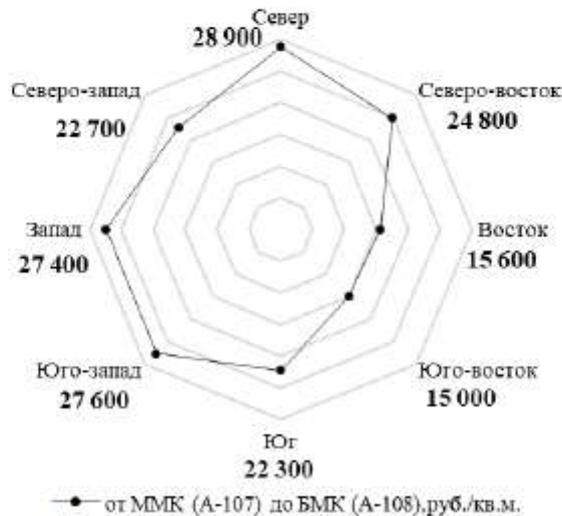
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

| 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 | 7 500 | 60 000 | 28 900 | г.Дмитров; г.Яхрома |
| Северо-восток | 7 000 | 65 000 | 24 800 | г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск |
| Восток | 3 300 | 40 000 | 15 600 | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево |
| Юго-восток | 3 400 | 50 300 | 15 000 | г.Воскресенск; пгт Белоозерский; г.Егорьевск |
| Юг | 5 900 | 56 300 | 22 300 | г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино |
| Юго-запад | 8 000 | 72 000 | 27 600 | г.Наро-Фоминск; г.Кубинья; рп.Тучково |
| Запад | 8 000 | 55 000 | 27 400 | г.Истра; г.Руза |
| Северо-запад | 5 000 | 70 000 | 22 700 | г.Солнечногорск; г.Клин |
| Среднее значение | 6 000 | 58 600 | 23 000 | - |

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 **юго-восточном** направлении 15 000 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 28 900 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 23 000 руб./кв.м.

Таблица 29

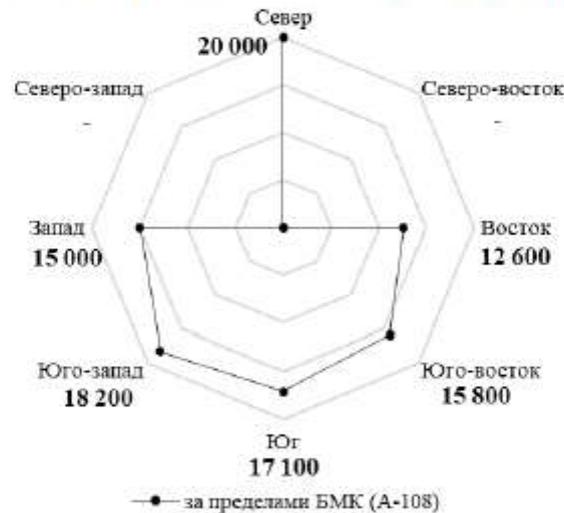
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

| 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 | 5 100 | 50 000 | 20 000 | г.Дубна; г.Талдом |
| Северо-восток | - | - | - | - |
| Восток | 3 000 | 34 300 | 12 600 | г.Шагура; г.Рошаль |
| Юго-восток | 1 600 | 56 600 | 15 800 | г.Коломна; г.Луховицы |
| Юг | 2 300 | 65 000 | 17 100 | г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | 4 000 | 50 000 | 18 200 | г.Можайск; г.Верея |
| Запад | 1 600 | 45 000 | 15 000 | г.Волоколамск; пгт.Шаховская |
| Северо-запад | - | - | - | - |
| Среднее значение | 2 900 | 50 200 | 16 500 | - |

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 12 600 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 20 000 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 500 руб./кв.м.

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

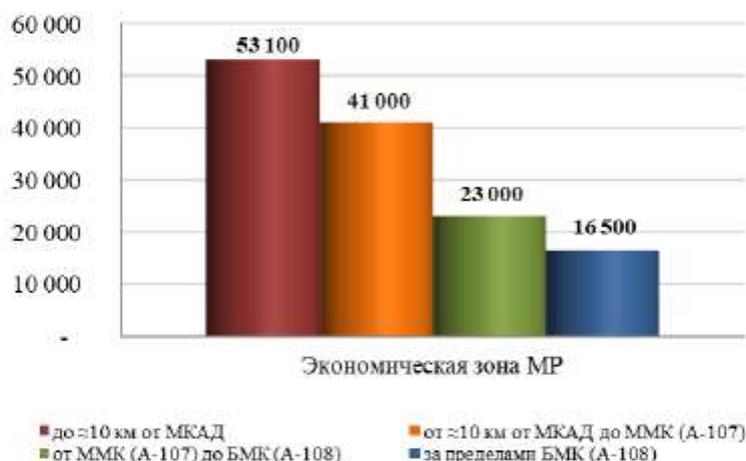
- Северо-восток;
- Северо-запад.

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 | 49 900 | 42 700 | 28 900 | 20 000 |
| Северо-восток | 53 800 | 33 100 | 24 800 | - |
| Восток | 54 800 | 33 400 | 15 600 | 12 600 |
| Юго-восток | 49 400 | 38 000 | 15 000 | 15 800 |
| Юг | 48 700 | 43 500 | 22 300 | 17 100 |
| Юго-запад | 61 300 | 47 400 | 27 600 | 18 200 |
| Запад | 56 300 | 42 700 | 27 400 | 15 000 |
| Северо-запад | 50 500 | 47 100 | 22 700 | - |
| Среднее значение по ЭЗ | 53 100 | 41 000 | 23 000 | 16 500 |

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. | 53 100 | 41 000 | 23 000 | 16 500 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -22,79% | -43,90% | -28,26% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -22,79% | -56,69% | -68,93% |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **68,93%** 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 | 12 500 | 7 000 | 65 900 | 19 400 | 8 100 | 39 600 | 15 600 | 2 400 | 10 500 | 7 300 |
| | Северо-восток | до ≈10 км | 4 800 | 18 800 | 11 100 | 4 800 | 65 500 | 17 600 | 4 200 | 36 100 | 15 500 | 2 600 | 10 800 | 6 500 |
| | Восток | до ≈12 км | 4 000 | 17 200 | 10 800 | 5 400 | 60 000 | 17 700 | 4 000 | 39 800 | 15 600 | 2 200 | 10 800 | 6 300 |
| | Юго-восток | до ≈10 км | 4 600 | 20 000 | 12 000 | 5 600 | 54 900 | 19 100 | 5 300 | 42 800 | 17 500 | 2 800 | 10 000 | 6 000 |
| | Юг | до ≈10 км | 4 500 | 20 000 | 12 500 | 4 500 | 63 700 | 20 500 | 4 500 | 33 400 | 16 200 | 3 000 | 12 000 | 6 700 |
| | Юго-запад | до ≈15 км | 4 800 | 36 000 | 16 200 | 7 700 | 72 000 | 24 600 | 6 600 | 44 200 | 20 700 | 2 800 | 13 200 | 7 700 |
| | Запад | до ≈10 км | 5 900 | 25 500 | 15 400 | 5 200 | 60 000 | 24 700 | 4 900 | 42 300 | 19 200 | 3 000 | 12 000 | 6 800 |
| | Северо-запад | до ≈15 км | 4 200 | 32 400 | 13 800 | 5 600 | 60 000 | 19 300 | 4 600 | 36 000 | 16 300 | 3 000 | 11 400 | 6 600 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Север | от ≈10 до ≈28 км. | 3 600 | 13 300 | 8 900 | 3 600 | 47 400 | 14 000 | 4 000 | 30 000 | 12 600 | 1 600 | 11 400 | 6 000 |
| | Северо-восток | от ≈10 до ≈30 км. | 3 500 | 15 600 | 10 500 | 4 800 | 52 500 | 13 400 | 3 400 | 30 000 | 12 900 | 1 800 | 9 400 | 5 300 |
| | Восток | от ≈12 до ≈38 км. | 3 000 | 14 400 | 7 700 | 3 600 | 38 600 | 12 500 | 3 600 | 24 000 | 10 400 | 1 200 | 8 000 | 4 500 |
| | Юго-восток | от ≈10 до ≈40 км. | 3 600 | 15 700 | 9 000 | 3 600 | 40 600 | 12 400 | 3 000 | 23 900 | 11 500 | 1 300 | 8 000 | 3 900 |
| | Юг | от ≈10 до ≈28 км. | 3 600 | 15 000 | 10 200 | 4 200 | 41 300 | 15 600 | 4 500 | 30 000 | 14 400 | 1 800 | 9 000 | 6 000 |
| | Юго-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 3 600 | 15 000 | 10 800 | 4 800 | 38 200 | 16 100 | 4 800 | 31 000 | 15 200 | 2 000 | 9 800 | 6 200 |
| | Запад | от ≈10 до ≈32 км. | 4 800 | 15 000 | 9 500 | 4 800 | 41 400 | 14 200 | 4 800 | 22 000 | 11 400 | 2 000 | 9 400 | 5 900 |
| | Северо-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 4 800 | 21 000 | 12 700 | 4 800 | 51 600 | 15 500 | 4 800 | 26 700 | 14 600 | 1 800 | 10 800 | 6 300 |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | Север | от ≈28 до ≈55 км. | 3 600 | 14 400 | 8 600 | 4 000 | 40 000 | 11 500 | 3 600 | 27 600 | 10 600 | 1 200 | 7 000 | 3 400 |
| | Северо-восток | от ≈30 до ≈63 км. | 3 600 | 14 400 | 8 300 | 3 500 | 41 700 | 11 100 | 3 500 | 25 200 | 9 800 | 1 200 | 7 800 | 4 000 |
| | Восток | от ≈38 до ≈68 км. | 2 400 | 13 200 | 7 100 | 3 400 | 26 700 | 10 000 | 3 500 | 21 300 | 8 800 | 1 100 | 6 700 | 2 500 |
| | Юго-восток | от ≈40 до ≈65 км. | 2 300 | 12 800 | 6 600 | 3 800 | 30 000 | 10 300 | 3 800 | 18 000 | 9 400 | 1 000 | 5 500 | 2 400 |
| | Юг | от ≈28 до ≈62 км. | 2 800 | 14 800 | 8 900 | 3 000 | 36 000 | 11 000 | 4 200 | 22 900 | 10 200 | 1 000 | 7 900 | 3 400 |
| | Юго-запад | от ≈28 до ≈67 км. | 3 000 | 15 600 | 9 000 | 3 000 | 32 000 | 11 900 | 3 800 | 24 000 | 10 900 | 1 100 | 7 200 | 3 700 |
| | Запад | от ≈32 до ≈66 км. | 4 800 | 15 000 | 9 300 | 3 800 | 36 500 | 13 300 | 4 800 | 24 000 | 11 000 | 700 | 8 800 | 4 300 |
| | Северо-запад | от ≈28 до ≈68 км. | 3 000 | 15 000 | 8 600 | 3 500 | 42 900 | 11 300 | 3 500 | 24 000 | 10 600 | 700 | 8 300 | 4 100 |

| 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. | 3 300 | 12 700 | 6 100 | 3 600 | 30 000 | 9 200 | 3 600 | 18 000 | 8 000 | 600 | 6 000 | 2 700 |
| | Северо-восток | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Восток | от ≈68 до ≈143 км. | 3 100 | 12 600 | 6 400 | 3 000 | 22 000 | 9 800 | 3 600 | 18 000 | 7 600 | 700 | 4 000 | 1 800 |
| | Юго-восток | от ≈65 до ≈145 км. | 3 100 | 12 000 | 7 100 | 3 000 | 30 000 | 10 300 | 3 600 | 15 400 | 9 200 | 600 | 5 800 | 2 800 |
| | Юг | от ≈62 до ≈155 км. | 3 100 | 14 900 | 8 800 | 3 100 | 32 800 | 10 600 | 3 500 | 19 600 | 9 800 | 600 | 6 000 | 2 700 |
| | Юго-запад | от ≈67 до ≈137 км. | 3 000 | 12 000 | 6 900 | 3 500 | 27 000 | 9 900 | 3 600 | 18 000 | 8 500 | 700 | 5 100 | 2 700 |
| | Запад | от ≈66 до ≈140 км. | 3 400 | 12 000 | 6 500 | 3 600 | 30 000 | 9 000 | 3 600 | 18 000 | 7 200 | 700 | 5 500 | 2 700 |
| Северо-запад | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

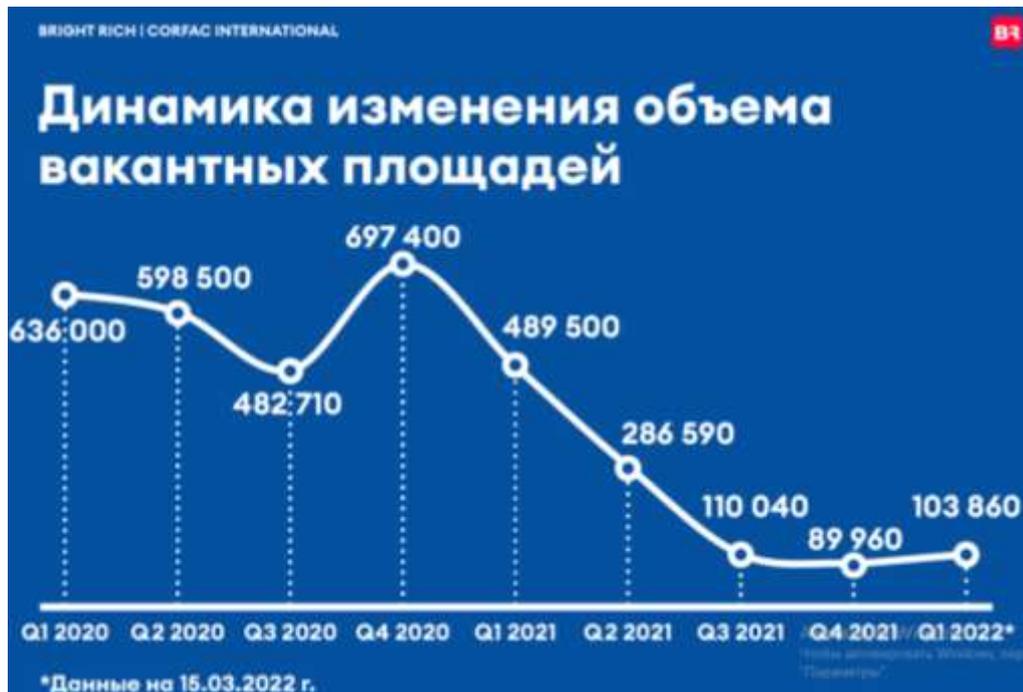
Обзор рынка складских помещений в Московском регионе

Консалтинговая компания Bright Rich | CORFAC International подвела предварительные итоги I квартала 2022 года на рынке складской и индустриальной недвижимости Москвы и Московской области.

За первый квартал 2022 года объем рынка складских площадей Московского региона вырос на 179 370 кв. м. В эксплуатацию были введены распределительный центр Wildberries (Электросталь) площадью 108 388 кв. м, складской комплекс DPD на территории индустриального парка «Южные врата» площадью 28 092 кв. м, СК «Десятое королевство» на территории «PNK Парк Пушкино» площадью 11 200 кв. м, в также склад «Новые технологии» (9 350 кв. м).

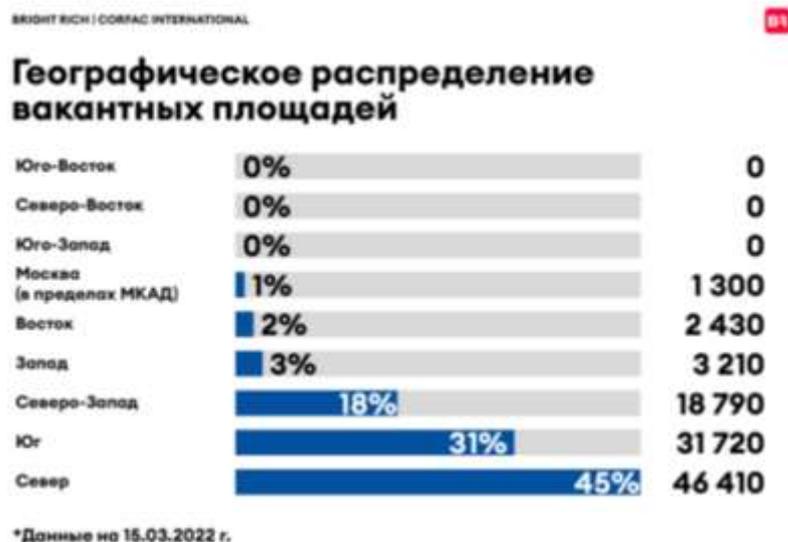
До конца года среди наиболее крупных объектов, заявленных к вводу: складской комплекс для OZON в индустриальном парке «PNK парк Пушкино 2» (269 698 кв. м), «PNK парк МКАД-М4» площадью 128 311 кв. м, складской комплекс для «СберЛогистики» в «PNK парк Пушкино 2» площадью 107 818 кв. м. Плановый показатель ввода по итогам 2022 года составлял 1 985 000 кв. м, однако, как отмечают аналитики Bright Rich | CORFAC Int., фактический показатель, вероятно, окажется меньше на 40% и более. Перенос ввода может быть связан в том числе с нарушением логистических цепочек и трудностей с поставками стройматериалов.

Объем вакансии, по данным на 15 марта 2022 года, составляет 103 860 кв. м. При этом в классе А доля незанятых площадей составляет 0,5%, в классе В – 0,6%.





Внутри МКАД готовых к въезду площадей практически нет: объем свободного предложения составляет всего 1 300 кв. м. 45% свободных площадей расположено в северном направлении за пределами МКАД (46 410 кв. м).



В случае действительного ухода с рынка иностранных компаний уровень вакансии, естественно, вырастет. Тем не менее пока многие игроки заняли выжидательную позицию. Часть компаний может продолжить работу в России в качестве независимых от головного бренда организаций.

В Bright Rich | CORFAC Int. фиксируют зарождающуюся тенденцию выхода на рынок азиатских компаний, которые ранее не имели собственных складов в России и продавали товар через маркетплейсы. Кроме того, в компании прогнозируют спрос со стороны российских производителей, которые заинтересованы в том, чтобы заменить товары из «санкционного списка» российскими аналогами, и которым потребуются для этого дополнительные производственные мощности.

Ставка аренды за неполный первый квартал 2022 года выросла в классе А на 7,4%, в классе В – на 3,9%. Текущая средневзвешенная ставка аренды triple net в А-классе составляет 6 390 руб./кв. м/год, в классе В – 5 630 руб./кв. м/год. Ставка аренды растет по целому ряду причин. Это и

дефицит площадей, и рост стоимости строительства, и высокая стоимость земли, и рост операционных расходов и др. Среднее значение OPEX без учета НДС к концу 2022 года, по оценке Bright Rich | CORFAC Int., составит 1 400 руб./кв. м/год в классе А и 1 150 руб./кв. м/год в классе В. При этом в ближайшее время резкого падения ставок аренды или резкого роста на фоне текущей ситуации аналитики не ожидают, однако к концу года, в случае дальнейшего роста инфляции/ИПЦ, ставка в классе А может вырасти до 7 000 руб./кв. м/год.

Евгений Титаренко, партнер Bright Rich | CORFAC Int., отмечает, что потенциальные арендаторы сейчас заинтересованы в заключении более коротких контрактов: например, на три года вместо семи лет, однако здесь необходимо понимать, что в случае более короткого договора собственник, страхуя свои риски, применяет более высокую ставку аренды.

Источник: <https://logistics.ru/skladirovanie/itogi-pervogo-kvartala-2022-goda-na-skladskom-rynke-moskvu?>

CBRE подвела итоги текущего года и проанализировала основные тенденции на рынке складской недвижимости Московского региона, а также определила перспективы на 2022 год. По итогам 2021 года объём нового строительства складов класса А в Московском регионе достиг 1,7 млн кв. м. Это более чем в два раза выше значения 2020 года (тогда было построено 793 тыс. кв. м) и является историческим максимумом. Предыдущий рекорд принадлежал 2014 году, когда объём строительства составил 1,6 млн кв. м. При этом новое строительство практически не давало рынку новых свободных площадей: большинство объектов строились под конкретного клиента. Так, в 2021 году только 3% помещений в новых объектах оставались свободными к моменту окончания строительства. В 2022 году объём строительства, по нашим оценкам, ещё больше увеличится и превысит 2 млн кв. м, что станет новым историческим рекордом. Это связано как с сохраняющимся большим объёмом «строительства под клиента» (built-to-suit), так и с запуском новых спекулятивных проектов в ответ на дефицит предложения и пиковые значения спроса. При этом на рынке практически нет свободных помещений в готовых зданиях, доступных для аренды или покупки. В течение года этот дефицит всё более усиливался, и по итогам 2021 года доля свободных площадей опустилась до уровня 0,4%, что является минимальным значением за последние десять лет. В ближайшей перспективе не стоит ожидать существенного изменения ситуации: строительство ряда крупных спекулятивных объектов будет завершено только во втором полугодии 2022 года, причём это пока не те объёмы, которые бы удовлетворили спрос на рынке. Дефицит складских площадей, увеличение себестоимости строительства и удорожание банковского финансирования стали главными драйверами роста ставок аренды в прошедшем году. Ставки росли в течение всего года, от квартала к кварталу всё более увеличивая темп. По итогам 2021 года среднее значение базовой ставки аренды достигло уровня 5651 руб. за кв. м в год – плюс 43% к значению на конец 2020 года, а на отдельных субрынках (шоссе) рост составил более 60%. Однако, несмотря на такой существенный прирост, фактически происходит возвращение значений арендных ставок к уровню 2013-2014 годов, а с поправкой на инфляцию нынешние ставки ниже максимальных значений тех лет. При этом предпосылки для дальнейшего роста ставок сохраняются: по нашим оценкам, в 2022 году средняя базовая ставка аренды достигнет уровня 6000 руб. за кв. м в год. И если пока такие значения могут казаться высокими для ряда потенциальных арендаторов и несколько сдерживать их активность, постепенно рынок адаптируется к новому уровню ставок.

Подробнее на New Retail: <https://new-retail.ru/novosti/retail/v-2022-godu-skladskoy-rynok-moskovskogo-regiona-zhdyet-novyiy-istoricheskiy-maksimum-po-obyemu-stroit6113/?ysclid=157qtddbbeh16563269>

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.

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%.⁸

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 объектами 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.

⁸(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, cian.ru)

| Наименование | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|--------------------------------|---|---|---|---|--|
| Площадь, сот | 350 | 150 | 205 | 60 | 222 |
| Цена предложения, рублей | 169 018 080 | 74 500 000 | 136 119 918 | 50 000 000 | 333 000 000 |
| Вид разрешенного использования | Пром. назначения | Пром. назначения | Пром. назначения | Пром. назначения | Пром. назначения |
| Адрес: | деревня Черная Грязь, Солнечногорский район, Московская область | Московская область, городской округ Химки, Химки | поселок Лунево, Солнечногорский район, Московская область | деревня Чёрная Грязь, городской округ Солнечногорск, Московская область | Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ш. Вашутинское, 15 |
| Описание | 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. | Продается земельный участок 1,5 Га промышленного назначения, 11 км. от МКАД. Асфальтированный подъезд к участку. Отличная транспортная развязка, недалеко от аэропорта Шереметьево! Есть возможность подключения электричества и газа. | Есть возможность подключения всех коммуникаций, а также увеличения площади участка. | Продажа участка 59.91 соток под производство, торговый центр, склад. Московская область, район Солнечногорский, д. Чёрная Грязь. Ленинградское шоссе (М10), 15 км от МКАД. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для общественно-делового и гражданского строительства. Электричество - на данный момент подводят 300 квт. Септик надо обновлять. Канализация по границе. Примыкает к шоссе. Согласован съезд. | Земельный участок под размещение объектов торговли, складов, производства. Собственность. Хорошая транспортная доступность. Москва - 6 км, аэропорт Шереметьево - 8 км. Отдельный въезд с постом охраны. Возможны разные варианты деления от 1 га. Все коммуникации заведены на участок и подключены, в том числе: электричество 200 кВт, газ, собственная котельная, водоснабжение, водоотведение, ливневое водоотведение. Участок ровный, прямоугольной формы. Возможно строительство строений от 5000 до 12000 кв.м. Дополнительно готовы помочь с разработкой проектно-сметной документации, получением разрешений и строительством. |
| Источник | https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_pod_torgovyiy_tsentr_3_5_ga_chernaya_gryaz/ | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_15000_kv_m_ploschadyu_150_sotok_moskovskaya_himki_m-10_rossiya_31-y_kilometr_6881768652/ | https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_lunevo_2_05_ga/ | https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_60_sotok_promyshlennogo_naznacheniya_d_chernaya_gryaz/ | https://khimki.cian.ru/sale/commercial/252677058/ |
| Цена за 1 сот. рублей | 482 909 | 496 666,67 | 664 000 | 600 000 | 1 500 000 |

| Наименование | Аналог № 6 | Аналог № 7 | Аналог № 8 | Аналог № 9 | Аналог № 10 | Аналог № 11 |
|---|---|---|---|---|--|---|
| Площадь, сот | 110 | 500 | 302 | 300 | 205 | 139 |
| Цена предложения, рублей | 30 000 000 | 143 905 920 | 127 000 000 | 90 000 000 | 100 000 000 | 20 000 000 |
| Вид разрешенного использования | Пром. назначения | Пром. назначения | Пром. назначения | Пром. назначения | Пром. назначения | Пром. назначения |
| Адрес: | Долгопрудный, городской округ Долгопрудный, Московская область | деревня Чашниково, Солнечногорский район, Московская область | Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево | Московская область, городской округ Долгопрудный | посёлок Лунёво, городской округ Солнечногорск, Московская область | Московская область, городской округ Солнечногорск, посёлок Лунёво |
| Описание | <p>Продажа 1,1 га, Московская область, г. Долгопрудный. Дмитровское шоссе, удаленность 12 км от МКАД. Подъезд с Дмитровского и Международного шоссе. Многофункциональная общественно-деловая зона, коммунальная зона</p> <p>Прекрасная транспортная доступность - дорога. Коммуникации рядом. В непосредственной близости аэропорт Шереметьево.</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>Продается земельный участок: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: производственная деятельность, легкая промышленность, фармацевтическая деятельность, пищевая промышленность, нефтехимическая промышленность, строительная промышленность, автомобильный транспорт, склады.</p> <p>Участок располагается в районе Аэропорта «Шереметьево». Имеется круглогодичный подъезд и возможность подключения всех необходимых коммуникаций на земельный участок. Кадастровый номер: 50:10:0020703:454 Площадь: 30 226 кв.м. Собственник. По всем возникающим вопросам звоните. Посредников просьба не беспокоить.</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>Продам земельный участок промышленного назначения под производство и склад. На участке 100 квт. 14 км от МКАД</p> |
| Источник | https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_pod_ofis_1_1_ga_g_dolgoprudny/ | https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promnaznacheniya_u_aeroporta_sheremetjevo_chashnikovo_5_ga/ | https://www.domofond.ru/uchastok_zemli-na-prodazhu-himki-5022120244 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dolgoprudny-254406498 | https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_2_ga_pod_sklad_proizvodstvo_g_o_solnechnogorsk_p_lunyevo/ | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-himki-4991979173 |
| Цена за 1 сот, рублей | 270 270 | 359 765 | 420 530 | 300 000 | 487 805 | 1 500 000 |
| 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 143 885 до 1 500 000 рублей | | | | | | |

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-Старбево, Клязьма квартал, 4Г | 4.7 915,4 | 183 333 329 | 23 162 | <p>СК расположен по адресу: Московская область, г.Химки, квартал Клязьма, владение 4-Г Площадь земельного участка: 15700 кв.м.; Здание гостично-складского комплекса; Количество этажей: 4, в том числе 1 подземный Общая площадь: 7915,4 кв.м., из них: Гостиница 2766,2кв.м. Холодный склад 2747,4кв.м. Подвал 2401,8 Котельная, общей площадью 59,9 кв.м. Оснащение: два дизельных котла, водоподготовка, Резервный дизельный генератор (65кВт). Разрешенное использование: для строительства и эксплуатации гостинично-складского комплекса; Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиотелевидения, телевидения, информатики, земля для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.</p> | https://khimki.cian.ru/sale/commercial/242040149// |
| 2 | Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Чёрная Грязь, Сходненское шоссе, 5, Химки | 5 000 | 199 999 999 | 40 000 | <p>Продам готовый бизнес. Земельный участок 12100квм.плюс пять складских помещений в общей сложности 5т кв метров. Есть арендаторы.доход 2м но здано не все. Мощь электроэнергии 1200кв при желании можно увеличить.отопление дт. можно провезти газ.земля в аренде на 49лет.при желании можно выкупить.оформлено на юр лицо. Любые варианты покупки.помощь риэлторов не требуется.</p> | https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-himki-5458637538 |
| 3 | Московская область, Химки, мкр. Сходня, Железнодорожная ул., 25 | 921 | 66 666 659 | 72 386 | <p>ОСЗ "Железнодорожная, 25" класса В Площадь - 921 м2 Стоимость за 1 м2 - 72 385,1 р. без НДС Стоимость площади - 66 666 658,7 р. без НДС Система налогообложения - НДС Готовность - готово к въезду Этаж - 1 Статус - свободен Характеристики здания Адрес - Железнодорожная ул., 25, Сходня, МО, Химки Класс - В Площадь здания - 921 м2 Полезная площадь - 921 м2 Этажность - 2 Налоговая - 47</p> <p>Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.</p> | https://khimki.cian.ru/sale/commercial/275088782/ |
| 4 | Москва, МКАД, съезд 74, Левобережный, Москва | 17 113.3 | 330 000 000 | 19 283 | <p>Склады утепленные, установлены тепловые пушки. На огороженной, охраняемой территории 7,9 Га производственно-складского комплекса расположено более 20 объектов различного назначения и разной площади общей площадью 17 113 м2. 1200 метров от Ленинградского шоссе. Предлагаемый к продаже имущественный комплекс включает в себя: Земельный участок общей площадью 7.9 Га (собственность);</p> | https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4139297399 |

| № п/п | Местоположение | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв. м | Описание | Источник информации |
|-------|--|----------------|------------------------|------------------------------|--|---|
| | | | | | Здания и сооружения общей площадью 17 113,3 кв.м (собственность); Подъездная дорога 1212 м от Ленинградского шоссе (собственность); Ж/д ветка 540 м (собственность). Потолки 6-10 м, бетонные полы. В наличии офисы до 300 м2. Есть как пандусы, так и ворота в "0". | |
| 5 | Коммунальный проезд, 30, Химки, Московская область | 7 700 | 599 000 000 | 77 792 | Собственник, прямая продажа. Продажа склада класса "А" в Химках. Новый складской комплекс с офисными помещениями. Предлагаем продажу склада класса А в промзоне города Химки. Бетонный пол с антипылевым покрытием, высота потолков 12 м. Все коммуникации центральные, вентиляция, пожарная сигнализация, система пожаротушения. Огороженная, круглосуточно охраняемая территория. Удаленность от МКАД 4 км., выезд на скоростную трассу Москва - Санкт-Петербург. Общественный транспорт: электричка, автобус, маршрутное такси. Все документы готовы к сделке. Агентам выплачиваем вознаграждение. | https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-himki-193868830 |
| 6 | Московская область, Химки, Авиационная улица, к7 | 1 400 | 15 000 000 | 10 714 | ВНИМАНИЕ: МЕТКА на карте и адрес указаны приблизительно как ближайшие, точно не позволяет сервис Авито (адрес не находится в базе Авито, для ориентира введите на Яндекс-карте "база УСИМ" - это и есть наша производственная база, находится она в селе Чашникове г/о Солнечногорск, что возле АЭРОПОРТА ШЕРЕМЕТЬЕВО). Предлагаем ПРАВА АРЕНДЫ на земельный участок 1.59 га (территория пром. базы) База находится неподалёку от аэропорта Шереметьево на расстоянии ~ 1200 метров от терминала С. Водопровод, канализация - по договорам с МАШ, электричество 100 кВт, своя ТП. Офисные, складские, ремонтные и бытовые помещения, всего 1400 кв.м. сооружений. Реально используемая площадь земельного участка - 1 га . Аренда до 2055 года, арендная плата собственнику в лице органа местного самоуправления - 102 000 в месяц. Подойдет для строителей, стоянки, ремонта и эксплуатации транспорта и механизмов. ГПЗУ получен. ВНИМАНИЕ: используется подменный номер с переадресацией в соответствии с правилами Авито. Звонки на него возможны только с мобильного номера, смс не переадресуются. | https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-himki-4847771712 |
| 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. Общая площадь: 33000 кв. м. Производственные помещения: 31000 кв. м. Офисные помещения: 2000 кв.м. Земельный участок: 7,3 га Высота потолков: 8 метров Коммуникации: Водопровод: есть Канализация: есть Отопление: есть Газ: есть Электричество: 25 МВт Выгодное предложение для Ваших инвестиций! Продается производственный комплекс общей площадью 33000 кв.м., часть помещений с арендаторами. Территорию можно использовать под редевелопмент (строительство жилого комплекса). Земельный участок 7,3 Га. Все имущество в собственности. Данная площадка оснащена всеми коммуникациями и хорошими мощностями. Мощности электроэнергии 25 МВт, своя подстанция. Собственная газовая котельная. | https://khimki.cian.ru/sale/commercial/220831273 |

| № п/п | Местоположение | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв. м | Описание | Источник информации |
|-----------------------|--|----------------|------------------------|------------------------------|--|---|
| | | | | | Удобная локация, рядом с Ленинградским шоссе и Октябрьской ж/д, 15 км. от МКАД. Огороженная, охраняемая территория | |
| 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. В непосредственной близости от центра города и железнодорожной станции, в пешей доступности. На земельном участке расположены два капитальных, теплых строения производственно-складского типа: 1331 кв.м. и 427 кв.м. и холодные металлические сараи площадью 324 кв.м. Покрытие полов : бетон. Электрическая мощность : 100 кВт. Центральное водоснабжение и отопление. Имеется автомобильная парковка. Здания и сооружения расположены на огороженной охраняемой территории. Ведётся круглосуточное видеонаблюдение. Площадь земельного участка составляет 3100 кв.м., который находится в долгосрочной аренде. Функциональное назначение земельного участка : земли промышленного назначения. | https://khimki.cian.ru/sale/commercial/270118771/ |
| Среднее значение | | | | | 33 665 | |
| Минимальное значение | | | | | 4 849 | |
| Максимальное значение | | | | | 77 792 | |
| Коэффициент вариации | | | | | 81,87% | |

Источник: данные открытых источников

[+7 966 040-26...](#)
[В избранном](#)
[Помогите](#)

Склад в б-м от МКАД
 Склад 7 800 м² за 5 460 000 руб./мес.
 НДС не облагается 8 400 руб. за м² в год.

Химки
 812 «Астана II (Астана II)»
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспорный, 19

Предлагается в аренду новое производственно-складское помещение в 8 км от МКАД. 5 минут пешком до МКАД, 3 до станции жд. Химки 10 минут на транспорте, автобус «Солнечная система» в 4х конвутах. Из-за близости к Москве и новым магистралям идеально подходит для лог.

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

IBC Real Estate
 ✓ Доверенность
 агентство недвижимости

IBC

[+7 950 437-91...](#)
[В избранном](#)
[Помогите](#)

Своб. назнач. 83 м² за 224 930 руб./мес. - Под склад, производство
 УСН 32 520 руб. за м² в год.

Жирновск - 7 минут на транспорте
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Ховрино, Московская улнда, 1

Без комиссии. Предлагается в аренду уютное помещение с отдельным входом 1 этаж д.л.м. Есть место для размещения вывески на фасаде (е. д.л.м. з.л.м. помещения) Общ. площадь 83 м.к. Свободная планировка. Высота до потолка 3 м. Электрическая мощность 15 кВт. Доступ 2...

Оставьте заявку

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Арида - кадровая компания

Профи
 ✓ Доверенность
 агентство недвижимости

CP

[Остатье на сайте](#)

Сеть Склад, производство Цена Площадь Еще фильтры От собственника Регион Район Найти Сохранить поиск

Склад от 2 600 м² до 6 600 м² от 1 820 000 ₽/мес
 Включая НДС 770000 руб. от 8 400 ₽ за м² в год

Химки
 БЦ «Астеря В (Альпа В)»
 Московская область, Химки, пер. Старые Химки, проезд Транспортный, 17

Рядом. Прямая аренда склада, от собственника, в бц Астеря 2 лет не влезем
 арендатор офисная часть аренда, кондиционер, отопление, НДС. В течение
 месяца готовность. Бизнес-центр класса "А". Комфортабельные современные здание
 широкого назначения. Удобное место...

Позвонить телефону
 Написать сообщение
 Афиша-Рейтинг
Профи
 Деловая репутация
 Проверить историю платежей

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| 3600 м² | 4000 м² | 6500 м² |
| 1 820 000 ₽/мес. | 2 900 000 ₽/мес. | 4 620 000 ₽/мес. |

+7 966 062 79...

Аренда склада
 Склад 15 м² за 14 000 руб./мес.
 УСН - 11 200 руб. за м² в год

Химки
 Московская область, Химки, пер. Старые Химки, проезд Транспортный, 17

Склад контейнер 15 кв. м. 14 000 руб/мес + датчик 1 месяц при авансовой оплате.
 Площадка подключена к электросети. Если вы ищете маленький склад, либо
 склад для торговли, тогда наш контейнер для хранения вещей является отличным
 для этой цели. Обратитесь к нам.

Позвонить телефону
 ABC
Профи
 Деловая репутация
 Проверить историю платежей
ОТДЕЛ АРЕНДЫ

Отзыв о сайте

Сеть Склад, производство Цена Площадь Еще фильтры От собственника Поиск Регион Район Найти Сохранить поиск

РЕКЛАМА

От собственника

Склад 7 м² за 6 599 руб./мес.
УСН - 11 310 руб. за м² в год.

Химки
БЦ на Валуцком шоссе, 17.
Московская область, Химки, пер. Старые Химки, шоссе Валуцкое, 17

—> Показать фото, уже созданы —> Сохранить фото, это надзор —> Не переплатить, это дешевле. У Вас тоже все это появится после того, как обратитесь.
----- 1. Никаких коммунальных платежей! 2. При оплате от 3-х месяцев - делаем 50%! 3. Предоставим...

+7 967 021-25...

Избранное Пожаловаться

3 часа назад

Показать телефон

Написать сообщение

Бренд: Нетейпер

Опытный

Документы готовы к подписанию

ИДЕАЛ АРЕНДА

От собственника

Склад 28 м² за 15 199 руб./мес.
УСН - 6 524 руб. за м² в год.

Химки
БЦ на Валуцком шоссе, 17.
Московская область, Химки, пер. Старые Химки, шоссе Валуцкое, 17

—> Показать фото, уже созданы —> Сохранить фото, это надзор —> Не переплатить, это дешевле. У Вас тоже все это появится после того, как обратитесь.
----- 1. Никаких коммунальных платежей! 2. При оплате от 3-х месяцев - делаем 50%! 3. Предоставим...

Показать телефон

Написать сообщение

Бренд: Нетейпер

Опытный

Документы готовы к подписанию

ИДЕАЛ АРЕНДА

Отзыв о сайте

Своб. назнач. 113 м² за 113 000 руб./мес. - Под склад, производство
 УСН - 12 000 руб. за м² в год
Химки
 ТЦ на Транспортном проезде, 3С2
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 3С2
 Предлагается помещение свободного назначения расположенное на втором этаже торгового дома "Магнит" по адресу Химки, Транспортный проезд 3 стр.2. Встрельные окна, помещение находится на против лестницы с первого этажа, рядом расположены различные детские развлечения...
 +7 915 374 97...
 В избранном Помощь

Своб. назнач. 113 м² за 113 000 руб./мес. - Под склад, производство
 УСН - 12 000 руб. за м² в год
Химки
 ТЦ на Транспортном проезде, 3С2
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 3С2
 Предлагается помещение свободного назначения расположенное на втором этаже торгового дома "Магнит" по адресу Химки, Транспортный проезд 3 стр.2. Встрельные окна, помещение находится на против лестницы с первого этажа, рядом расположены различные детские развлечения...
 +7 964 782 55...
 В избранном Помощь

Своб. назнач. 65 м² за 65 000 руб./мес. - Под склад, производство
 УСН - 12 000 руб. за м² в год
Химки
 ТЦ "Магнит"
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 3С1
 В Зартиных Рудях расположенных по адресу Химки, Транспортный Проезд 3, стр 1, на втором этаже, предлагается помещение свободного назначения с ремонтом. Площадь 65м2, в конфигурации помещения санузел с душевой кабинкой, небольшая подсобная помещение. Идеально подходит и...
 +7 964 782 55...
 В избранном Помощь

Адресация Windows

Своб. назем. от 35,6 м² до 177,7 м² от 28 000 Р/мес
УСН от 6 703 Р за м² в год

Хлебниково - 7 минут на транспорте
Московская область, Химки, нар. Кильма-Старбино, м. Хлебниково, Кильма ул. д. 1А

До аэропорта ШЕРЕМЕТЬЕВО - 5км. ОТ ЖК ТОРОД НАБЕРЕЖНО-ЫС - 10 минут пешком. БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА. ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНЫ, И ГОТОВЫ ДЛЯ АРЕНДЫ. Вся включено. Упрощенная система налогообложения. Предоставляется ЮРИДИЧЕСКИЙ адрес. ПРИМАЯ АРЕНДА. Система пожаротушения...

| | | | |
|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 35,6 м² | 35,7 м² | 41,3 м² | Еще 3 площади |
| 28 000 Р/мес | 28 000 Р/мес | 34 000 Р/мес | |

+7 982 389-47... [В избранное](#) [Помогите](#) для дилера

Склад 500 м² за 420 000 руб./мес.
УСН - 10 080 руб. за м² в год

Ходяково - 10 минут на транспорте
Московская область, Химки, нар. Старый Химки, м. Ходяково, шоссе Ватулинское, 10

Без комиссии.Прямая аренда. Сдается складское помещение 500 м2 в офисно-складском комплексе, который расположен в уникальной транспортной доступности на пересечении трёх шоссе: Ленинградское, Международное и Ватулинское. До международного аэропорта Шереметьево...

+7 985 622-09... [В избранное](#) [Помогите](#) [WhatsApp](#) [Telegram](#) для дилера

Склад 750 м² за 420 000 руб./мес.
Включая НДС 70000 руб. 6 700 руб. за м² в год.

Химки
5/1 на Ватулинском шоссе, 10-
Московская область, Химки, нар. Старый Химки, шоссе Ватулинское, 10

Активизировать Wind...
Удобно сотрудничать с...
"Саманта"...

+7 985 622-09... [В избранное](#) [Помогите](#) [WhatsApp](#) [Telegram](#) для дилера

[Открыть сайт](#)

https://www.ozon.ru/.../type=skladovye_mestosty.../type=skladovye_mestosty.../type=skladovye_mestosty.../type=skladovye_mestosty.../type=skladovye_mestosty...

Склад 1,5 м² за 3 000 руб./мес.

УСН - 24 000 руб. за м² в год.

Химки

Московская область, Химки, мкр. Левобережный, Советная улица, 8

ЛОТ 7224. Сдается на длительный срок коммерческая недвижимость промышлен. площадь 1,5 кв.м, расположенное на 1-м этаже 25-этажного панельного дома по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Левобережный, ул. Советная, д. 8. Высота потолков 2.68 м. Выдел...

+7 985 030-28...

[Позвонить телефону](#)

ГАРАНТИИ

Профи

Доверительная история продавца

избран

Склад 3,5 м² за 4 500 руб./мес.

УСН - 15 429 руб. за м² в год.

Химки

Московская область, Химки, мкр. Левобережный, Советная улица, 8

ЛОТ 7221. Сдается на длительный срок коммерческая недвижимость промышлен. площадь 3,5 кв.м, расположенное на 1-м этаже 25-этажного панельного дома по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Левобережный, ул. Советная, д. 8. Высота потолков 2.68 м. Выдел...

+7 985 030-28...

[Позвонить телефону](#)

ГАРАНТИИ

Профи

Доверительная история продавца

избран

Склад от 5 м² до 15 м² от 3 500 Р/мес.

УСН - от 6 000 Р за м² в год.

Химки

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Рабочая улица, 2Аб

Морской контейнер под склад 15м² Размеры: м. 6,06 x 2,44 x 2,59 Отлично подходит для хранения товаров или личных вещей. Предоставляем: - Курьерский доступ - Огражденную территорию - Видеонаблюдение - Комфортный подъезд фуо и грузовиков к прямо к двери контей...

[Отзыв о сайте](#)

Онлайн показ

[Позвонить телефону](#)

Активация WhatsApp

Иногда требуется авторизация. Мы будем рады видеть вас в офисе

[Написать сообщение](#)

Авангард

Доверительная история продавца

[+7 985 035 29...](#)
[В избранном](#)
[Пометить](#)



Склад от 5 м³ до 15 м³ от 3 500 Р/мес
 УОН - от 6 000 Р за м³ в год

Химки
 Московская область, Химки, пер. Старые Химки, Рабочая улица, 2А/б

Морской контейнер под склад 15м³ Размеры: м. 6,06 x 2,44 x 2,59 Отлично подходит для хранения товаров или личных вещей. Предоставлен: - Круглосуточный доступ - Охраняемую территорию - Видеонаблюдение - Комфортный подъезд фур и грузовиков к прямо к двери контейнера.

| | |
|-------------|-------------|
| 5 м³ | 15 м³ |
| 3 500 Р/мес | 7 500 Р/мес |

Оценки пользователей

[Позвонить по телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Авангард

✓ Доверенный агентством недвижимости

[+7 966 062 87...](#)
[В избранном](#)
[Пометить](#)
3 предложения



Склад 26,6 м³ за 15 000 руб./мес.
 УОН - 6 767 руб. за м³ в год

Планерное - 30 минут на транспорте
 Московская область, Химки, пер. Старые Химки, м. Планерное, Рабочая улица, 2А/б

От собственника без комиссии! Сдается складское помещение-бокс (возле ТУ) площадью 26,6 м² на территории крупнейшего Теннисарки в Химках, ул. Рабочая, д. 2а, в непосредственной близости к с. Москва. Характеристики: пол бетон, потолок 5,6 м., высота ширма 3 м....

Позвонить по телефону

[Написать сообщение](#)

Ай Кис Прометы

Профи

✓ Доверенный агентством недвижимости

[+7 962 368 05...](#)
[В избранном](#)
[Пометить](#)

[Telegram](#)
[WhatsApp](#)
Час для связи

Активация Windows
 Windows не может проверить лицензию.

[Сеть](#)
[Склад, производство](#)
[Цена](#)
[Площадь](#)
[Еще фильтры](#)
[От собственника](#)

[Регион](#)
[Район](#)
[Найти](#)
[Сохранить поиск](#)

Своб. назнач. 55 м² за 22 000 руб./мес. - Под склад
УСН - 4 800 руб. за м² в год

Живец
Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Молодежная улица, 32

Сдается подвальное помещение 55 м² с отделанным входом, с санузлом. Широкая лестница, пол в плитке. Установлен кондиционер. Требуется ремонт. Арендная плата в месяц: 400 руб/м².

+7 994 539 10... [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

Позвонить телефону

Категория Недвижимость

Преимущества

✓ Документы
включены в стоимость аренды

Своб. назнач. 10,1 м² за 28 000 руб./мес. - Под склад
УСН - 33 288 руб. за м² в год

Ховрино - 4 минуты на транспорте
Московская область, Химки, мкр. Лесобережный, м. Ховрино, Советская улица, 8

ЛОТ 2090. Сдается на длительный срок коммерческая недвижимость помещения, площадью от 10,1 кв.м, расположенные на 1-м этаже 25-этажного панельного дома по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Лесобережный, ул. Советская, д. 8. Высота потолков 2,68 м. Видеонаблюдение.

+7 985 180 92... [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [WhatsApp](#) [Telegram](#) [Facebook](#)

Позвонить телефону

ГАРАНТИИ

Преимущества

✓ Документы
включены в стоимость аренды

Сеть | Склад, производство | Цена | Площадь | Ед. измерения | От собственника | Поиск | Регион | Район | Найти | Сохранить поиск

Слoб, назнaч. 14,2 м² за 35 000 руб./мес. - Под склад
УСН - 29 578 руб. за м² в год

Ж. Ховрино - 8 минут на транспорте
Московская область, Химки, пер. Лазоберенный, м. Ховрино, Союзная улица, 8

ЛОТ 7094. Сдается на длительный срок коммерческая недвижимость помещений площадью от 142 кв.м. расположенные на 1-м этаже 25-этажного панельного дома по адресу: Московская область, г. Химки, пер. Лазоберенный, ул. Союзная, д. 8. Высота потолков 2,66 м. Выд...

+7 905 380-92... | В избранном | Пожаловаться

Показать телефон

ГАРАНТИИ

Профи
Документы
Актуальность информации

2 адреса nearby

Склад 93 м² за 52 000 руб./мес.
УСН - 6 750 руб. за м² в год

Химки
Московская область, Химки, пер. Старые Химки, Рабочая улица, 2А/2

От собственника без комиссии! Сдается складное помещение площадью 93 м² по адресу: г. Химки, ул. Рабочая, д. 2А, корпус 2. Закрытая охраняемая территория. Помещение состоит из 2-х изолированных кабинетов, соединенных одним коридором. Электроническая мощность...

+7 962 388-95... | В избранном | Пожаловаться | Добавить в избранное

Показать телефон

Написать сообщение

Ай-Тех Прометы

Профи

Документы
Актуальность информации

Топ дел nearby

Слoб, назнaч. 80 м² за 66 000 руб./мес. - Под склад
НДС не облагается - 8 900 руб. за м² в год

Речной вокзал - 15 минут на транспорте
Московская область, Химки, пер. Старые Химки, м. Речной вокзал, Ленинский проспект, 27А

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры"

Показать телефон

Написать сообщение в Direct

Написать сообщение

Написать Недвижимости

Сеть Склад, производство Цены Планы Бюджетные От собственника Регион Район Найти Сохранить поиск

Речной вокзал - 15 минут на транспорте
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Речной вокзал, Ленинский проспект, 27А
 НДС не облагается - 7 900 руб. за м² в год
 СВОБОДНО! Отдельный вход, Второй этаж. Кабинетная система - 4 офиса. Везде есть кондиционеры Потолки - 2,6 м.
 Мощность электричества - 10 кВт. Доступ - 24/7. Имеется большая парковка. ИП, УСН. Возможное использование: офисные помещения, автомастерские, студии т.д.

+7 965 509-69... [В избранном](#) [Позвониться](#)

Тушинская - 20 минут на транспорте
 ЖК «Солнечный дачный Новоселок». Квартал
 Московская область, Химки, мкр. Новоселок, м. Тушинская, улица Ивановская, 51с2
 Сдаётся помещение 55 кв.м с возможностью увеличения. Все условия изготавливается индивидуально. Помещение формата СтупРитмЛ в одном из кварталов престижного жилого комплекса Новоселок. Подходит под любой вид деятельности. Потолки - 3,3м. Энергозатраты - 16к.

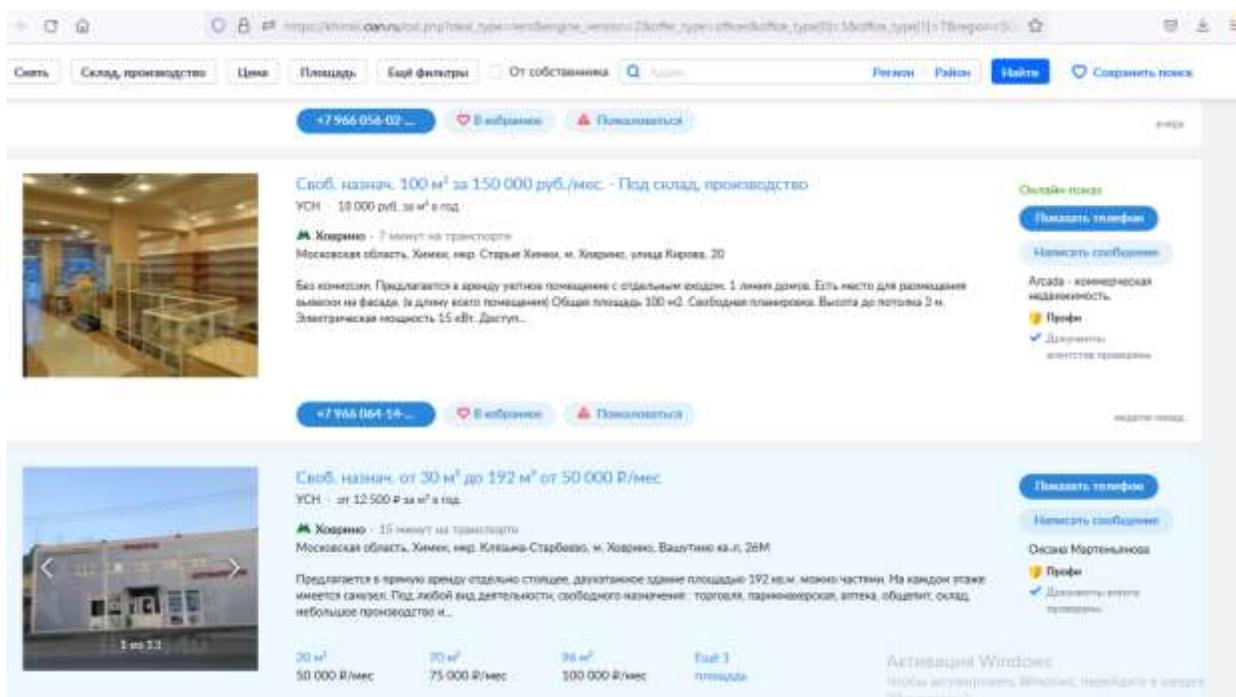
+7 965 284-50... [В избранном](#) [Позвониться](#) [Оставить заявку](#) [Позвонить](#)

Помещение под производство 250 м² за 122 500 руб./мес.
 УСН - 5 880 руб. за м² в год
 Химки
 ВД «Солнце-Министерство»
 Московская область, Химки, мкр. Солнце, улица Некрасова, 2

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите на [www.microsoft.com/russia/activation](#)

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

ГОРБИНЕН
 Профи
 Документы
 Проверка качества проверки
 ШАНС



Выводы по произведённому анализу:

-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 143 885 до 1 500 000 рублей.

-Диапазон цен на промышленно-складские объекты в районе расположения объекта оценки выявлен без учета торга, без учета наличия и отсутствия земельного участка в стоимости, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 4 849 до 77 792 рублей.

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: $PC = CЗ + Пдев - И$, где РС – рыночная стоимость, СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок (в рамках данного отчета рыночная стоимость земельного участка под объектами оценки не рассчитывалась, так как заданием не 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. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение

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

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

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).

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.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости.

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению нежилые помещения.

Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

Выбор метода расчета сравнительным подходом

В настоящем отчете ввиду достаточного объема рыночных данных об объектах-аналогах оценщик применяет метод прямого сравнительного анализа продаж или метод сопоставимых продаж (МСП).

Основная формула метода:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

A_j – цена объекта-аналога, руб./кв.м.;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной), %;

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной), руб./кв.м.;

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки, кв.м.

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием МСП, рассчитывается в следующей последовательности:

- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения;
- выбор и описание объектов-аналогов;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом, выбор их напрямую влияет на результат.

Выбор единиц сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка используются различные единицы сравнения.

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.

Объектом оценки настоящего Отчет являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 кв.м или 1 м³. В качестве единицы сравнения выбирается 1 м².

Выбор и описание объектов-аналогов

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО № 1 и ФСО № 7:

Согласно п.14 ФСО №1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. 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;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Обоснование отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

Методология внесения корректировок (последовательные (кумулятивные) и независимые корректировки) представлена в учебном пособии «Оценка недвижимости» / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752с.

Расчет стоимости методом сравнительного анализа

Таблица 13 Расчет справедливой объекту 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 | | https://khimki.cian.ru/sale/commercial/276990859/ | https://khimki.cian.ru/sale/commercial/205983934/ | https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/267653007/ |
| Стоимость предложения ЕОН, руб. с учетом НДС | | 150 000 000 без НДС | 599 000 000 без НДС | 195 000 000 |
| <i>Общая площадь здания, м²</i> | 3 166,20 | 3 800 | 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. | | 39 474 | 77 712 | 53 987,5 |
| Доля улучшений в ЕОН | | 0,74 | 0,74 | 0,74 |
| <i>Стоимость за единицу площади улучшений</i> | | 29 210,76 | 57 506,88 | 39 950,75 |
| <i>Передаваемые права на здание</i> | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка, | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 29 210,76 | 57 506,88 | 39 950,75 |
| <i>Условия продажи</i> | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Корректировка | % | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 29 210,76 | 57 506,88 | 39 950,75 |
| <i>Снижение стоимости в процессе торгов</i> | Торг | Торг | Торг | Торг |
| Корректировка | % | -12% | -12% | -12% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 25 705,47 | 50 606,05 | 35 156,66 |
| <i>Дата продажи/дата выставления на торги</i> | сентябрь 2022 | сентябрь 2022 | сентябрь 2022 | сентябрь 2022 |
| Корректировка | % | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 25 705,47 | 50 606,05 | 35 156,66 |
| <i>Местоположение</i> | Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом. корпуса №16 | Московская область, Химки, мкр. Подрезково, Центральная ул., 2/5с3 | 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. | | 25 705,47 | 50 606,05 | 35 504,71 |
| <i>Удаленность от МКАДа</i> | 6 км | 10 км | 6 км. | 13 км. |
| Корректировка | | 0% | 0% | +11% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 25 705,47 | 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. | | 25 705,47 | 50 606,05 | 39 410,23 |
| <i>Назначение</i> | Административно-складское | Административно-складское | Административно-складское | Административно-складское |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 25 705,47 | 50 606,05 | 39 410,23 |
| <i>Класс здания</i> | С | С | А | В |
| Корректировка | | 0% | -42% | -25% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 25 705,47 | 29 351,51 | 29 557,67 |
| <i>Общая площадь здания, м²</i> | 3 166,20 | 3 800 | 7 708 | 3 010 |
| Корректировка | | 0% | +12% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 25 705,47 | 32 873,69 | 29 557,67 |
| <i>Состояние объекта</i> | Удовл. | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка | % | -19% | -19% | -19% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 20 821,43 | 26 627,69 | 23 941,71 |
| <i>Коммуникации</i> | Есть | Есть | есть | есть |
| Корректировка | % | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 20 821,43 | 26 627,69 | 23 941,71 |
| <i>Наличие систем безопасности</i> | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка | % | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 20 821,43 | 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. | | 20 821,43 | 26 627,69 | 23 941,71 |
| Наличие ж/д путей | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 20 821,43 | 26 627,69 | 23 941,71 |
| Ограждение | нет | есть | есть | есть |
| Корректировка | | -6,54% | -6,54% | -6,54% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 19 459,71 | 24 886,24 | 22 375,93 |
| Парковка | нет | есть | есть | есть |
| Корректировка | | -4% | -4% | -4% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | 18 681,32 | 23 890,79 | 21 480,89 |
| Количество корректировок | | 4 | 6 | 7 |
| 1/ n | | 0,25 | 0,166667 | 0,142857 |
| Сумма (1/ n) | | | 0,559524 | |
| Весовые коэффициенты | | 0,446809 | 0,297872 | 0,255319 |
| Итоговая стоимость, руб./кв.м. | | 20 947,86 | | |

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

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

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 – сентябрь 2022 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в сентябре 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» (СРК 2022, 2022 года.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

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

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

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:

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

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

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

$I_{оа}$ - индекс ближайшего города Московской области к объекту аналогу.

| Алфавитный указатель | Наименование города | Индекс города |
|----------------------|---------------------|---------------|
| А | Андреевка | 0,70 |
| | Апрелевка | 0,80 |
| Б | Балашиха | 0,79 |
| | Бронницы | 0,51 |
| В | Видное | 0,83 |
| | 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 |
| Л | Мытищи | 0,95 |
| | Лобня | 0,81 |
| | Лосино-Петровский | 0,50 |

Таблица 14 Расчет корректировки на местоположение

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|------------------------|---|--|--|---|
| Местоположение | Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом. корпуса №16 | Московская область, Химки, мкр. Подрезково, Центральная ул., 2/5с3 | Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Коммунальный, 30Ас1 | Московская область, Долгопрудный, мкр. Павельцево, Новое ш., 38 |
| Ближайший город | 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 | 10 | 1 | 0% |
| 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 |

| | | | | |
|----------------------|---|----|------|------|
| <i>Класс здания</i> | С | С | А | В |
| <i>Коэффициент</i> | | 1 | 0,58 | 0,75 |
| <i>Корректировка</i> | | 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

| Площадь, кв.м | | г. Москва (цены) | | | | | | |
|---------------|-------------|------------------|---------|----------|-----------|------------|-------------|--------|
| | | 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 | 3 800 | 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 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

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 |

| | | | | |
|-------------------|-------|---------|---------|---------|
| 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 | | |
| | | закрывающая парковка | открывающая парковка | парковка отсутствует |
| Объект оценки | закрывающая парковка | 1,00 | 1,05 | 1,10 |
| | открывающая 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, кв.м. | Справедливая стоимость 1 кв. м., руб. | Справедливая стоимость, , без учета НДС, рублей |
|--------------------|-------------------------|--|---|
| 50:10:0010302:2491 | 3 166,20 | 20 947,86 | 66 325 114,33 |
| 50:10:0010302:1236 | 1 249,90 | 20 947,86 | 26 182 730,21 |
| Итого | | | 92 507 844,55 |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы. __

Таблица 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 | 430-480 | 400-430 | 17% |
| Расходы на охрану | 290-320 | 245-275 | 11% |
| Административные расходы | 260-290 | 165-195 | 7% |
| Вознаграждение УК | 345-375 | 230-260 | 10% |
| Налоги | 1000-1300 | 550-580 | 24% ✓ |
| Страхование | 130-160 | 55-85 | 2% |
| Коммунальные расходы | 400-430 | 400-430 | 17% |
| Итого | 3300-3700 | 2300-2600 | 100% |

По данным УК BlackStone Keeping Company

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

Обычно в эту группу включают:

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

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

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

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

заработная плата обслуживающего персонала;
 налоги на заработную плату обслуживающего персонала; управляющий с накладными расходами;

бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;

маркетинг (работа по удержанию арендаторов);

энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);

коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);

на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);

обеспечение безопасности (служба безопасности);

на рекламу и заключение арендных договоров;

прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.)

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

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

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

В соответствии с принципом ожидания 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 |
|--|-----------------------|---|---|---|---|
| <i>Источник информации</i> | | | https://khimki.cian.ru/rent/commercial/277481388/ | https://khimki.cian.ru/rent/commercial/277236114/ | https://khimki.cian.ru/rent/commercial/276944123/ |
| Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС | | | | 10 800 | |
| Ставка арендной платы, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС | | | 7 800 | 9 000 | 4 134 |
| 1. Качество прав | | | | | |
| <i>1.1. Передаваемые права на объект</i> | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| <i>Скорректированная ставка</i> | <i>руб./кв. м/год</i> | | 7 800 | 9 000 | 4 134 |
| <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% |
| <i>Скорректированная ставка</i> | <i>руб./кв. м/год</i> | | 7 800 | 9 000 | 4 134 |
| 2. Условия финансирования | | | | | |
| <i>2.1. Финансовые условия</i> | | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |

| | | | | | |
|---|------------------------|--|---|--|--|
| <i>Скорректированная ставка</i> | <i>руб./кв. м/год</i> | | 7 800 | 9 000 | 4 134 |
| <u>3. Особые условия</u> | | особые условия не зарегистрированы | особые условия не зарегистрированы | особые условия не зарегистрированы | особые условия не зарегистрированы |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| <i>Скорректированная ставка</i> | <i>руб./кв. м/год</i> | | 7 800 | 9 000 | 4 134 |
| <u>4. Условия рынка</u> | | | | | |
| <i>4.1. Изменение цен во времени</i> | | сентябрь 2022 | сентябрь 2022 | сентябрь 2022 | сентябрь 2022 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| <i>Скорректированная ставка</i> | <i>руб./ кв. м/год</i> | | 7 800 | 9 000 | 4 134 |
| <i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i> | | | предусматривается уторгование | предусматривается уторгование | предусматривается уторгование |
| Корректировка | % | | -7,5% | -7,5% | -7,5% |
| <i>Скорректированная ставка на условия сделки</i> | <i>руб./ кв. м/год</i> | | 7 215,00 | 8 325,00 | 3 823,95 |
| <u>5. Местоположение</u> | | | | | |
| <i>5.1. Местоположение объекта</i> | | Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а | Московская область, Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, 70 | Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 2 | Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Коммунальный, 14Ас1 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | | 7 215,00 | 8 325,00 | 3 823,95 |
| <i>5.1. Удаленность от МКАДа</i> | | 6 км | 13 км | 5 км | 5 км. |
| Корректировка | % | | +11% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./ кв.м. | | | 8 008,65 | 8 325,00 | 3 823,95 |
| <u>6. Физические характеристики</u> | | | | | |

| | | | | | |
|--|------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| <i>6.1. Тип объекта</i> | | встроенные помещения разной этажности | встроенные помещения разной этажности | встроенные помещения разной этажности | встроенные помещения разной этажности |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| <i>6.2. Класс здания</i> | | С | В | А | С |
| Корректировка | % | | -23% | -41% | 0% |
| <i>Скорректированная стоимость на этаж</i> | | | 6 166,66 | 4 911,75 | 3 823,95 |
| <i>6.3. Общая площадь помещения, кв.м</i> | | 1000-5000 | 1 100 | 2 500 | 900 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | -15% |
| <i>Скорректированная стоимость на общую площадь</i> | | | 6 166,66 | 4 911,75 | 3 250,36 |
| <i>5.4. Состояния отделки</i> | | отделка в удовлетворительном состоянии | отделка в хорошем состоянии | отделка в хорошем состоянии | отделка в удовлетворительном состоянии |
| Корректировка | % | | -19% | -19% | 0% |
| <i>Скорректированная стоимость на Состояние отделки</i> | руб./кв. м | | 4 995,00 | 3 978,52 | 3 250,36 |
| <u>7. Экономические характеристики</u> | | | | | |
| <i>7.1. Функциональное назначение</i> | | складское | складское | складское | складское |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| <u>8. Сервис и дополнительные характеристики</u> | | | | | |
| <i>8.1. Наличие парковки</i> | | нет | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | -4% | -4% | -4% |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | | | 4 795,20 | 3 819,38 | 3 120,34 |
| <i>8.2. Наличие ограждения</i> | % | нет | есть | есть | есть |
| Корректировка | | | -6,54% | -6,54% | -6,54% |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | | | 4 481,59 | 3 569,59 | 2 916,27 |
| <u>Выводы:</u> | | | | | |

| | | | | | |
|--|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <i>Скорректированная ставка</i> | <i>руб./кв. м/год</i> | | 4 481,59 | 3 569,59 | 2 916,27 |
| Количество корректировок | | | 6 | 5 | 4 |
| 1/ n | | | 0,166667 | 0,2 | 0,25 |
| Сумма (1/ n) | | | | 0,616667 | |
| Весовые коэффициенты | | | 0,27027 | 0,324324 | 0,405405 |
| <i>Рыночная ставка арендной платы, без коммунальных и эксплуатационных расходов, без учета НДС</i> | <i>руб./кв. м/год</i> | 3 551,22 | | | |

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 сентябре 2022 г. Дата оценки – 09.09.2022 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» (СРК 2022, 2022г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

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

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне: -7,5%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Местоположение объектов оценки Московская область, г.Химки,. Аналоги также расположены в Московская область, 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 | 13 | 1,11 | +11% |
| ОА2 | 5 | 1 | 0% |
| ОА3 | 5 | 1 | 0% |

Класс здания

Объект оценки и объект аналог 3 относятся к зданиям класса С

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

Объект аналог 2 отличаются от объекта оценки. Он относится к классу А.

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 одновременной 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

| Площадь, кв.м | | г. Москва (арендные ставки) | | | | | | |
|---------------|-------------|-----------------------------|---------|----------|-----------|------------|-------------|--------|
| | | 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 | 1 100 | 2 500 | 900 |
| Коэффициент | 1 | 1 | 1 | 0,85 |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | -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 | удовл |
|-------------------|-------|---------|---------|-------|
| Коэффициент | 1 | 0,81 | 0,81 | 1 |
| Корректировка | % | -19% | -19% | 0% |

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 | | |
| | | закрывающая парковка | открывающая парковка | парковка отсутствует |
| Объект оценки | закрывающая парковка | 1,00 | 1,05 | 1,10 |
| | открывающая 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.

Расчет весов (V_i) проведен по формуле:

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

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:

3 551,22 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 высокклассные 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 | 11,4% | 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 высококлассные 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 расходов, 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.

Источник информации: На основании Справочника оценщика недвижимости-2022 Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственников и арендаторов . под редакцией Лейфера Л.А. –

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

8.3. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта производственно-складской недвижимости

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 41

| Класс объектов | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|-----------------|
| | | нижняя граница | верхняя граница |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 19,5% | 17,2% | 21,8% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 21,8% | 19,0% | 24,5% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 22,6% | 19,6% | 25,6% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 17,1% | 14,7% | 19,5% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 20,3% | 17,8% | 22,9% |

Таблица 21 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

| Показатель | Кадастровый номер помещения: | Кадастровый номер помещения: |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | 50:10:0010302:2491 | 50:10:0010302:1236 |
| Арендная ставка за 1 кв.м. в год, руб., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов | 3 551,22 | 3 551,22 |
| Площадь помещений, кв.м. | 3 166,20 | 1 249,90 |
| Потенциальный валовой доход, руб. | 11 243 872,76 | 4 438 669,88 |
| Недозагрузка, % | 14,20% | 14,20% |
| Потери от недозагрузки, руб. | 1 596 629,93 | 630 291,12 |
| Недосбор платежей, % | 0 | 0 |
| Потери от недосбора платежей, руб. | 0 | 0 |
| Действительный валовой доход, руб. | 9 647 242,83 | 3 808 378,76 |
| Операционные расходы, % | 19,50% | 19,50% |
| Операционные расходы, руб. | 1 881 212,35 | 742 633,86 |
| Чистый операционный доход, руб. | 7 766 030,48 | 3 065 744,90 |
| Коэффициент капитализации, % | 11,20% | 11,20% |
| Стоимость оцениваемых зданий с учетом земельного участка, руб. | 69 339 557,85 | 27 372 722,30 |
| Доля улучшений в стоимости ЕОН | 0,74 | 0,74 |
| Стоимость оцениваемого помещения, руб. | 51 311 272,81 | 20 255 814,50 |

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)»

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 высококлассные 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 |

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

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

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

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 неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. 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 с стоимость объекта.

Метод количественных корректировок. Классификация и суть корректировок.

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

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

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

на местоположение, износ, время продажи. Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

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

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

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

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

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

Расчет и внесение поправок.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

условия продажи; условия рынка; местоположение объекта;

физические характеристики объекта (размер участка, коммуникации).

Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

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

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

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

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

Реализация 3-го этапа:

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

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

Таблица 22 Расчет справедливой стоимости земельных участков

| Элемент сравнения | Единица измер. | Объект оценки | Объекты сравнения | | |
|-----------------------------------|----------------|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 |
| Цена предложения | руб. | | 45 653 850 | 30 000 000 | 52 650 000 |
| Источник информации | | | https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/277030348/ | https://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-dolgoprudnyy-254407339 | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_15000_kvm_ploschadyu_150_sotok_moskovskaya_himki_m-10_rossiya_31-y_kilometr_6878616496/ |
| Единица сравнения | Сот. | | | | |
| Цена предложения | руб | | 45 653 850 | 30 000 000 | 52 650 000 |
| Общая площадь, сот. | сот | 20,24;12,03 | 132,33 | 111 | 150 |
| Цена за ед. площади | руб/сот | | 345 000 | 270 270 | 351 000 |
| Корректировки | | (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому) | | | |
| Право собственности | | полное | полное | полное | полное |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 345 000 | 270 270 | 351 000 |
| Условия финансирования | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 345 000 | 270 270 | 351 000 |
| Торг | | | Торг | Торг | Торг |
| Корректировка | % | | -11,7% | -11,7% | -11,7% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 304 635,00 | 238 648,41 | 309 933,00 |
| Дата продажи (дата оценки) | | сентябрь 2022 | сентябрь 2022 | сентябрь 2022 | сентябрь 2022 |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 304 635,00 | 238 648,41 | 309 933,00 |
| Местоположение | | обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а | Московская область, Солнечногорск городской округ, Подолино деревня | Московская область, Долгопрудный, микрорайон Павельцево | Московская область, городской округ Химки, Химки |
| Ближайший город | | Химки | Химки | Долгопрудный | Химки |
| Корректировка | % | | 0% | 0,99% | 0,00% |

| Элемент сравнения | Единица измер. | Объект оценки | Объекты сравнения | | |
|--|----------------|--|---|---|--|
| | | | 1 | 2 | 3 |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 304 635,00 | 443 273,60 | 352 000,00 |
| Удаленность от МКАДа | | 6 км | 16 км | 11 км. | 11 км. |
| Корректировка | % | | +30% | +30% | +30% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 396 025,50 | 576 255,68 | 457 600,00 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Общая площадь, сот. | сот | 20,24,12,03 | 132,33 | 111 | 150 |
| Корректировка | % | | +22% | +22% | +22% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 483 151,11 | 382 243,49 | 491 553,74 |
| Назначение | | для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий | Объекты дорожного сервиса, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, производственная деятельность, склады, складские площадки | для строительства складов, производства, парковок и стоянок техники | под строительство индустриально-логистического комплекса, торгового центра, технического центра, бизнес-центра, гипермаркета и многого другого |
| Корректировка | % | | % | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 483 151,11 | 382 243,49 | 491 553,74 |
| Обременения (Сервитут) | | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка | | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 483 151,11 | 382 243,49 | 491 553,74 |
| Инженерные коммуникации | | Э,В,К | По границе | По границе | По границе |
| Корректировка | % | | +30,3% | +30,3% | +30,3% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 629 545,90 | 498 063,27 | 640 494,52 |
| Количество корректировок | | | 4,00 | 5 | 4 |
| 1/ n | | | 0,25 | 0,2 | 0,25 |
| Сумма (1/ n) | | | | 0,7 | |
| Весовые коэффициенты | | | 0,35714286 | 0,285714286 | 0,357142857 |
| Цена за ед. общей площади, свободного земельного участка. | руб/сот. | | | 595 889,65 | |
| Цена за ед. общей площади, свободного земельного участка. | руб/кв. м. | | | 5 958,90 | |

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-2022. Земельные участки часть II под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки стр. 268.

Значение скидки на торг:

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | 11,7% | 10,9% | 12,5% |

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала для земельных участков под индустриальную застройку, на уровне: -11,7%.

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

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:

$$K_{нг} = I_{oo} \div I_{oa}, \text{ где}$$

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

I_{oo} – индекс ближайшего города Московской области к объекту оценки;

I_{oa} – индекс ближайшего города Московской области к объекту аналогу.

Ценовые индексы городов Московской области (ЦИГ)

| Алфавитный указатель | Наименование города | Индекс города |
|----------------------|---------------------|---------------|
| А | Андреевка | 0,70 |
| | Апрелевка | 0,80 |
| Б | Балашиха | 0,79 |
| | Бронницы | 0,51 |
| В | Видное | 0,93 |
| | Воскресенск | 0,36 |
| | Волоколамск | 0,37 |
| Д | 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 23 Расчет корректировки на местоположение

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|------------------------|--|--|---|--|
| Местоположение | обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а | Московская область, Солнечногорск городской округ, Подolino деревня | Московская область, Долгопрудный, микрорайон Павельцево | Московская область, городской округ Химки, Химки |
| Ближайший город | Химки | Химки | Долгопрудный | Химки |
| Индекс города | 1,02 | 1,02 | 1,01 | 1,02 |
| Корректировка | | 0,00% | 0,99% | 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

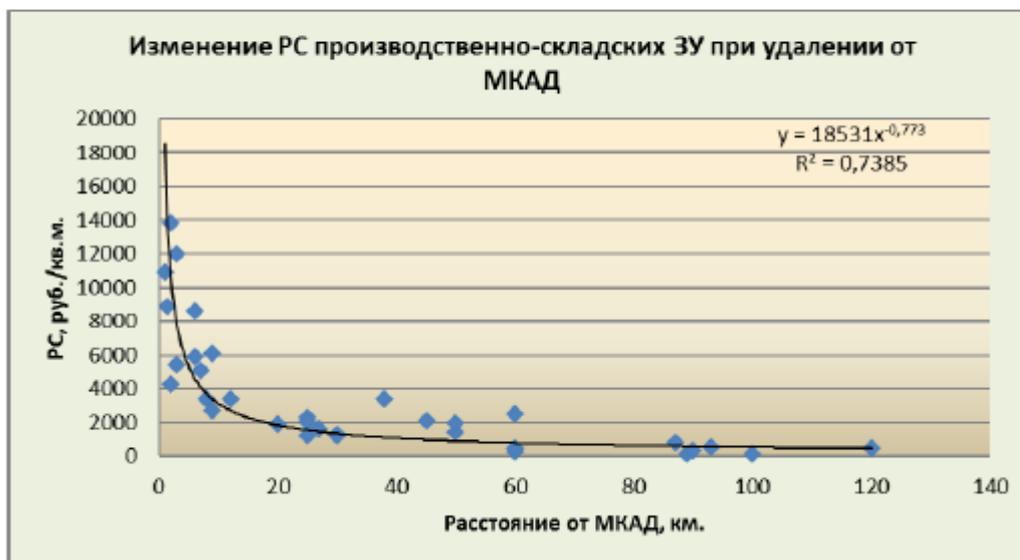
| № | Удаленность от МКАД, км (по данным объявлений) | $Y=18531x^{-0,773}$ | Корректировка |
|-----|--|---------------------|---------------|
| ОО | 6 | 5046,351 | |
| ОА1 | 16 | 2173,27 | 2,32 |
| ОА2 | 11 | 3372,267 | 1,60 |
| ОА3 | 11 | 3592,924 | 1,60 |

По данным справочника сборник рыночных корректировок, СРК – 2022, 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 производственно-складских ЗУ на местоположение в Московской области



Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.117

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II, Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г.Москва.

Таблица 34

| Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области ⁴ | | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|--|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | | |
| | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 | |
| 0-50 | 1,00 | 1,13 | 1,22 | 1,29 | 1,34 | 1,37 | 1,40 | 1,43 | 1,45 | 1,47 | 1,49 | |
| 50-100 | 0,89 | 1,00 | 1,08 | 1,14 | 1,18 | 1,22 | 1,25 | 1,27 | 1,29 | 1,31 | 1,32 | |
| 100-200 | 0,82 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,10 | 1,13 | 1,15 | 1,18 | 1,19 | 1,21 | 1,23 | |
| 200-300 | 0,78 | 0,88 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,09 | 1,11 | 1,13 | 1,14 | 1,16 | |
| 300-400 | 0,75 | 0,84 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,07 | 1,09 | 1,10 | 1,12 | |
| 400-500 | 0,73 | 0,82 | 0,89 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,07 | 1,09 | |
| 500-600 | 0,71 | 0,80 | 0,87 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,05 | 1,06 | |
| 600-700 | 0,70 | 0,79 | 0,85 | 0,90 | 0,93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,04 | |
| 700-800 | 0,69 | 0,78 | 0,84 | 0,89 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 0,98 | 1,00 | 1,01 | 1,03 | |
| 800-900 | 0,68 | 0,77 | 0,83 | 0,87 | 0,91 | 0,93 | 0,95 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | |
| 900-1000 | 0,67 | 0,76 | 0,82 | 0,86 | 0,90 | 0,92 | 0,94 | 0,96 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | |

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

Таблица 25

| Показатели | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, сот. | 20,24;12,03 | 132,33 | 111 | 140 |
| Коэффициент | 1 | 1,22 | 1,22 | 1,22 |
| Корректировка, % | | +22% | +22% | +22% |

Корректировка = C_o/C_a

Категория земель, разрешенное использование

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

| № | 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 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 | 6.0-7.0, 3.1 |
| | | | Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание | |
| 2 | Земельные участки под коммерческую застройку | Земли населенных пунктов Земли промышленности | Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. | 4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3 |

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 87

| отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ) | | объект-аналог | | | | | | |
|---|---------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------|
| | | под коммерческую застройку | под индустриальную застройку | под жилую застройку (ИЖС) | под объекты рекреации | под жилую застройку (ЛПХ) | под жилую застройку (СНТ, дачи) | с/х назначения |
| объект оценки | под коммерческую застройку | 1,00 | 1,43 | 2,38 | 2,56 | 2,63 | 2,94 | |
| | под индустриальную застройку | 0,70 | 1,00 | 1,67 | 1,79 | 1,84 | 2,06 | 3,04 |
| | под жилую застройку (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 жилую застройку (ЛПХ) | 0,38 | 0,54 | 0,90 | 0,97 | 1,00 | 1,12 | 1,65 |
| | под жилую застройку (СНТ, дачи) | 0,34 | 0,49 | 0,81 | 0,87 | 0,89 | 1,00 | 1,48 |
| | с/х назначения | | 0,33 | 0,55 | 0,59 | 0,61 | 0,68 | 1,00 |

Корректировка равна 0%

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в сентябре 2022 года. Корректировка не требуется.

Инженерные коммуникации

Объект оценки отличается по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов. Корректировка производилась на основании справочника «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.191

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

Таблица 62

| Коммуникации | Аналог | | | | | | | | |
|---------------|---------------------|-----|------|---------------|------|---------------------|----------------|---------------------|------|
| | Отсутствуют | Э | Г | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Г, Комм | 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% |

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 70. Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

| Вид коммуникаций | 1. Под индустриальную застройку | 2. Под коммерческую застройку (офисно-торговую) | 3. Под жилую застройку (МЖС) | 4. Под жилую застройку (ИЖС) | 5. Под объекты рекреации | 6. Под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) |
|---------------------------|---------------------------------|---|------------------------------|------------------------------|--------------------------|--|
| Электроэнергия | 17,8% | 15,8% | 15,8% | 17,0% | 16,3% | 20,0% |
| Газоснабжение | 14,5% | 14,5% | 15,2% | 14,8% | 15,9% | 17,5% |
| Остальное (В, К, Т, Комм) | 12,5% | 12,0% | 13,2% | 12,5% | 13,2% | 13,8% |

Таблица 26

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---------------|------------|------------|------------|
| Инженерные коммуникации | Э,В,К | По границе | По границе | По границе |
| Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями | 1 | 1,303 | 1,303 | 1,303 |
| Корректировка | | +30,3% | +30,3% | +30,3% |

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в сентябре 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 | 5 958,90 | 12 060 813,60 |
| 50:10:010302:52 | Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а | 1203 | 5 958,90 | 7 168 556,70 |
| Итого | | | | 19 229 370,30 |

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 иерархий⁹. 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 0 | 1,00 0 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |
| 2 | наличие необходимой информации для реализации метода | 1,000 | 1,00 0 | 1,00 0 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |
| 3 | достоверность имеющейся информации | 1,000 | 1,00 0 | 1,00 0 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |
| 4 | учет специфических особенностей объекта оценки | 1,000 | 1,00 0 | 1,00 0 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |
| 5 | учет влияния возможных рисков при определении стоимости | 1,000 | 1,00 0 | 1,00 0 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667 |
| 6 | отражение тенденции развития рыночной ситуации | 1,000 | 1,00 0 | 1,00 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 |

⁹ 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. Назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, этаж № 2, общей площадью 3 166,20 кв. м; Кадастровый номер: 50:10:0010302:2 491 | Не применялся | 66 325 114,33 | 51 311 272,81 | 58 818 193,57 | 58 820 000 |
| Помещение. Назначение: нежилое, наименование: | Не применялся | 26 182 730,21 | 20 255 814,50 | 23 219 272,36 | 23 220 000 |

| | | | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| <p>данные отсутствуют, этаж № 2, общей площадью 1 249,90 кв. м Кадастровый номер: 50:10:0010302:1 236, Местонахождение: Московская область, г. Химки, ул. Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №50;</p> | | | | | |
| <p>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>Не применялся</p> | <p>12 060 813,60</p> | <p>Не применялся</p> | <p>12 060 813,60</p> | <p>12 060 000</p> |
| <p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий,</p> | <p>Не применялся</p> | <p>7 168 556,70</p> | <p>Не применялся</p> | <p>7 168 556,70</p> | <p>7 170 000</p> |

| | | | | | |
|--|--|--|--|-------------------|-------------|
| общей площадью 1 203 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:52 | | | | | |
| Итого | | | | 101 266 836,23 | 101 270 000 |

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

101 270 000

(Сто один миллион двести семьдесят 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 | 58 820 000 |
| 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; | 23 220 000 |
| 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; | 12 060 000 |
| 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 | 7 170 000 |
| Итого | 101 270 000 |

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, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

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 Мособлупрполиграфиздата, 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 объектов оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо

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

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

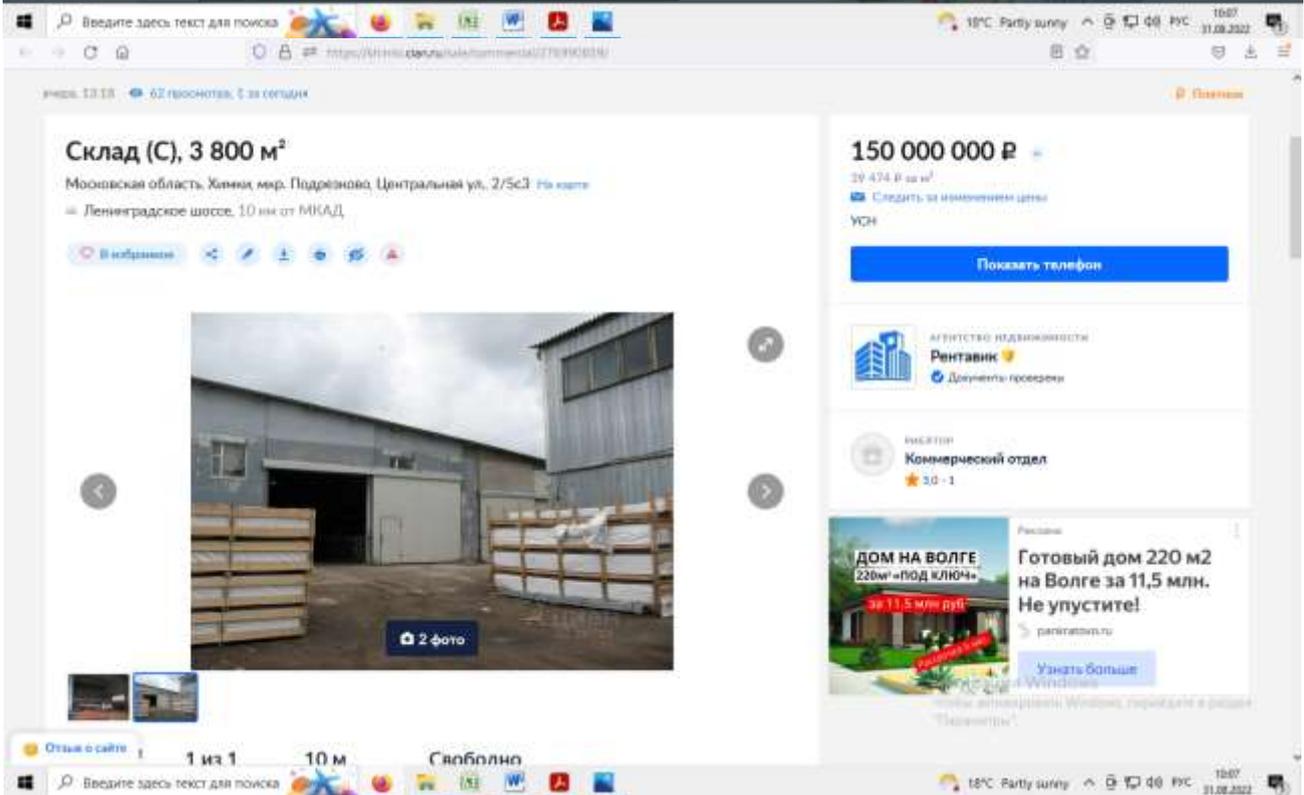
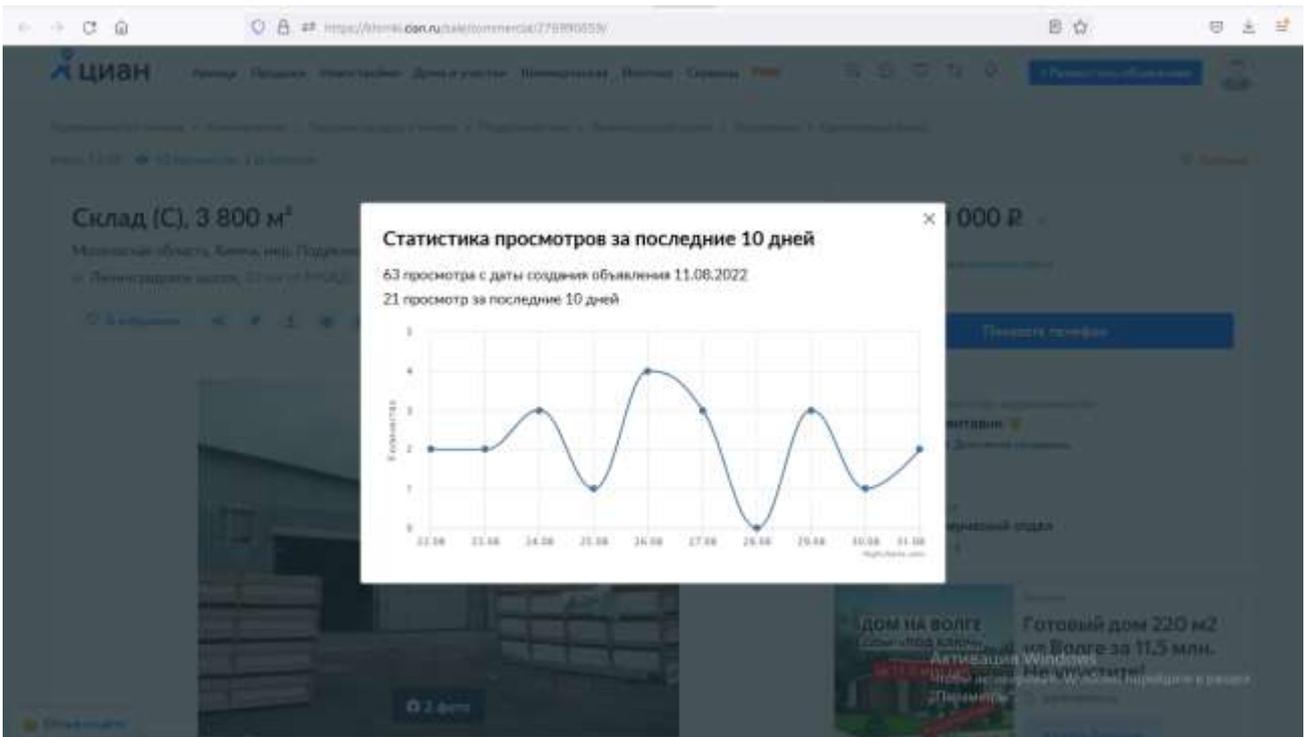
В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

Аналоги по продаже складских помещений

Аналог 1



3 800 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | 10 м Вкл. погребов | Свободно Помещение

150 000 000 Р
39 474 Р за м²

Показать телефон

Агентство недвижимости
Рентгавик
Документы проверены

Интелто
Коммерческий отдел
10 · 1

ДОМ НА ВОЛГЕ
220м² «ПОД КЛЮЧ»
за 11,5 млн руб.

Готовый дом 220 м² на Волге за 11,5 млн. Не упустите!
realfoto.ru

Узнать больше

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Уточнить условия

Условия сделки

| | | | |
|--------|----------------------------|------------|-------------------|
| Цена | 150 000 000 Р | Наличие | УОН |
| Ставка | 39 474 Р за м ² | Тип сделки | Свободная продажа |

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

18°C Party sunny 40 Р/С 1607 31.08.2022

Аналог 2

Склад (А), 7 708 м²

599 000 000 Р

Показать телефон

Статистика просмотров за последние 10 дней

503 просмотра с даты создания объявления 23.04.2019
6 просмотров за последние 10 дней

| Дата | Количество |
|-------|------------|
| 23.08 | 0 |
| 24.08 | 0 |
| 25.08 | 2 |
| 26.08 | 0 |
| 27.08 | 0 |
| 28.08 | 0 |
| 29.08 | 0 |
| 30.08 | 1 |
| 31.08 | 2 |

Активация Windows

Введите здесь текст для поиска

18°C Party sunny 40 Р/С 1608 31.08.2022

13 ян. 17:40 501 просмотров за сегодня

Склад (А), 7 708 м²

в складе «в Коммунальном проезде, 30Ас1»
 Московская область, Химки мкр, Старые Химки, проезд Коммунальный, 30Ас1 На карте

Ховрино - 12 мин. на транспорте
 Ленинградское шоссе, 6 км от МКАД

В избранное



5 фото

599 000 000 Р 77 712 Р за м²

[Показать телефон](#)

ID 26338612

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

Готовый технопарк PEREVA
 Распродажа до конца года! Новые офисы и склады от 2,6 млн Р! Площадь от 14,8 м², Сдача 3 кв. 2022
 От 2,6 млн Р +7 (495) 125-21-90

Данные центра «Перевал» - Застройщик АО «Специализация ООПФМ». Распродажа от застройщика, индивидуальные условия. Подробнее на сайте компании.

[Перейти на сайт](#)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

7 708 м² Площадь 3 из 3 Этаж 18x24 Сеть на колонны 12,5 м Выс. потолков Свободно Помещения

Аналитический отчёт по зданию Новое
 В Коммунальном проезде, 30Ас1, Московская область, Химки, проезд Коммунальный, 30Ас1.

Что входит в PDF-отчёт

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с ЦДан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

[Купить отчёт за 1 500 Р](#)

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 м²
 площадь земельного участка 1,2 Га

599 000 000 Р 77 712 Р за м²

[Показать телефон](#)

ID 26338612

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

Готовый технопарк PEREVA
 Распродажа до конца года! Новые офисы и склады от 2,6 млн Р! Площадь от 14,8 м², Сдача 3 кв. 2022
 От 2,6 млн Р +7 (495) 125-21-90

Данные центра «Перевал» - Застройщик АО «Специализация ООПФМ». Распродажа от застройщика, индивидуальные условия. Подробнее на сайте компании.

[Перейти на сайт](#)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Купить отчет за 1 500 ₽

Продана отдельно стоящего действующего административно-складского комплекса в г. Железнодорожный, как готовый арендный бизнес или под собственные нужды

класс склада А
 общая площадь комплекса 7708 м
 площадь земельного участка 1.2 Га

вместимость 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 оборудовано пятью воротами дровяного типа регулируемые по высоте под фуры и тремя под мелкотоннажный транспорт. Полная 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
 огороженная, круглосуточно охраняемая территория
 наличие на складе системы отопления
 теплоизолированный фасад

599 000 000 ₽
 77 712 ₽ за м²

Показать телефон

ID 26338612

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽

Готовый телемаркет PEREVA
 Раскрыта до конца года! Новые офисы и склады от 2,6 млн ₽ Площадь от 14,8 м². Сдача 3 кв. 2022
 +7 (495) 125-21-90

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отзыв о сайте

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.

Уточнить условия

Условия сделки

| | | | |
|-----------|----------------|------------|-------------------|
| Цена | 599 000 000 ₽ | Налог | УСН |
| Стоимость | 77 712 ₽ за м² | Тип сделки | Свободная продажа |

Уточнить условия

Общая информация

| | |
|-----------------|-----------------|
| Высота потолков | 12,5 м |
| Состояние | Тепловой ремонт |
| Ворота | Дровяного типа |
| Материал пола | Полимерный |
| Этаж | 1/10 |

599 000 000 ₽
 77 712 ₽ за м²

Показать телефон

ID 26338612

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽

Готовый телемаркет PEREVA
 Раскрыта до конца года! Новые офисы и склады от 2,6 млн ₽ Площадь от 14,8 м². Сдача 3 кв. 2022
 +7 (495) 125-21-90

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Склад, 7 708 м²

18°C Party sunny

1008 01.08.2022

https://www.cian.ru/adv/otmenno/0259003334/

Фотокрификт Описание На карте Контактное лицо Склад, 7 708 м² В избранное

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

| | | | |
|-----------|----------------------------|------------|-------------------|
| Цена | 599 000 000 Р | Налич: | УСН |
| Стоимость | 77 712 Р за м ² | Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#)

Общая информация

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Высота потолков | 12,5 м |
| Состояние | Типовой ремонт |
| Варота | Дровяного типа |
| Материал пола | Полимерный |
| Мощность, кВт | 170 |
| Парковка | На территории |
| | Для грузового транспорта |

[Позвонить телефону](#)

ID 26338612

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

Готовый торговый PERSIVA
Распродажа до конца года! Новые объекты и склады от 2,6 млн Р! Площади от 14,8 м². Сдача 3 кв 2022.
От 2,6 млн Р
+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр Перевал, Загородный АО «Специально ООПВ» - Выпущены от застройщика - индивидуальные условия. Подобрать на сайте застройщика

[Перейти на сайт](#) Установка Windows
Попытка активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Введите здесь текст для поиска

18°C Partly sunny 1008 31.08.2022

Аналог 3

https://www.cian.ru/adv/otmenno/026753007/

ЦИАН

Статистика просмотров за последние 10 дней

466 просмотров с даты создания объявления 06.12.2021
37 просмотров за последние 10 дней

| Дата просмотра | Просмотры |
|----------------|-----------|
| 23.08 | 2 |
| 24.08 | 5 |
| 25.08 | 4 |
| 26.08 | 10 |
| 27.08 | 2 |
| 28.08 | 0 |
| 29.08 | 4 |
| 30.08 | 4 |
| 31.08 | 2 |

Склад (В), 3 010 м²

Активация Windows
Попытка активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Введите здесь текст для поиска

18°C Partly sunny 1008 31.08.2022

15:49 464 просмотра, 0 в избранном

Склад (В), 3 010 м²

в складском комплексе «на Новом шоссе, 3В»
 Московская область, Долгопрудный мкр, Павелицево, Новое ш., 3В На карте
 — Дмитровское шоссе, 13 км от МКАД
 — Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 16 км от МКАД

В избранном



10 фото

195 000 000 Р
 64 785 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

[Показать телефон](#)

Алексей Голобоков
 Профи РР0
 ✓ Документы агента проверены
 Алексей Голобоков
 10 ★★★★★ 1 отзыв
 Опыт работы с 2006 года
 Ещё 41 объект

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

Готовый технопарк PERELVA
 Расположен до конца года! Новая офисная площадь от 2,6 млн Р! Площадь от 14,8 м². Сдача 3 кв. 2022
 +7 (495) 125-21-90

Включены НДС

Введите здесь текст для поиска

18°C Partly sunny 100% 21.08.2022

3 010 м² Площадь 1 из 3 Этаж 6 м Выс. потолка Свободно Помещение

Аналитический отчёт по зданию Новое
 На Новом шоссе, 3В, Московская область, Долгопрудный, Павелицево мкр, Новое шоссе, 3В.

Что входит в PDF-отчёт

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с ЦИАН
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

[Купить отчёт за 1 500 Р](#)

Продается складской комплекс в непосредственной близости от аэропорта Шереметьево. Общая площадь земельного участка 20000 кв.м. Площадь складских помещений: 2500 кв.м. Офис: 510 кв.м. Открытая площадка: 10000 м². Телефония и интернет. 2 въезда на территорию. Комплекс оснащен системой пожарной и охранной сигнализации. Удобное расположение, близость Ленинградского и Дмитровского направлений. 2 склада. Собственная подстанция. Система водоотведения(канализация). Газ среднего давления подводит на участок. Круглосуточный режим работы. Удобная транспортная доступность.

[Открыть сайт](#)

Введите здесь текст для поиска

18°C Partly sunny 100% 21.08.2022

195 000 000 Р
 64 785 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

[Показать телефон](#)

Алексей Голобоков
 Профи РР0
 ✓ Документы агента проверены
 Алексей Голобоков
 10 ★★★★★ 1 отзыв
 Опыт работы с 2006 года
 Ещё 41 объект

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

Готовый технопарк PERELVA
 Расположен до конца года! Новая офисная площадь от 2,6 млн Р! Площадь от 14,8 м². Сдача 3 кв. 2022
 +7 (495) 125-21-90

Включены НДС

Активация Windows
 Вы активировали Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Описание

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

195 000 000 Р
64 785 Р за м²

[Показать телефон](#)

Алексей Голобоков
Профи (РБ)
Документы актера проверены
Алексей Голобоков
5.0 ★★★★★ 1 отзыв
Стаж работы с 2006 года
Еще 81 объект

[Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р](#) [Купить](#)

Потолок теплопарк PEREVA
Расчетно до конца года! Новые объекты и скидки от 2.0 млн Р! Площадь от 14.8 м². Сдача 3 кв. 2022
+7 (495) 125-21-90

Узнайте больше о проекте. Закажите 4D-Калькулятор ОТТМ! Рассчитайте стоимость строительства, определите сроки. Подарим вам сайт-расчет! [Получить на сайте](#)

Активация Windows
Получите бесплатные инструменты Windows, перейдите в раздел "Параметры"

Условия сделки

| | | | |
|--------|----------------|------------|-----------------------------|
| Цена | 195 000 000 Р | Налог | НДС включен 22 500 000 Р |
| Ставка | 64 785 Р за м² | Тип сделки | Субсидия продавца |

[Уточнить условия](#)

Общая информация

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Высота потолков | 6 м |
| Состояние | Типовой ремонт |
| Материал пола | Бетон |
| Мощность, кВт | 100 |
| Парковка | На территории |
| Тип парковки | Для грузового транспорта |

[Открыть сайт](#)

Введите здесь текст для поиска

18°C Partly sunny 100% 31.08.2022

АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

The image shows a screenshot of a real estate website. The main listing is for a warehouse: "Склад (В), 1 100 м²". The location is "Московская область, Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, 70". It is 15 km from the MCA and 13 km from the MCA. The price is 715 000 руб./мес. (7 900 руб./за м² в год). The listing is from the company "HERZEN, Индустриальная недвижимость".

A pop-up window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (View statistics for the last 10 days) is overlaid on the listing. It shows that there were 2 views since the listing was published on 25.08.2022 and 2 views in the last 10 days. The graph shows a sharp increase in views starting on 29.08, reaching a peak of 1 view on 29.08 and 30.08, and then dropping to 0 views on 31.08.

| Дата | Количество просмотров |
|-------|-----------------------|
| 25.08 | 0 |
| 26.08 | 0 |
| 27.08 | 0 |
| 28.08 | 0 |
| 29.08 | 1 |
| 30.08 | 1 |
| 31.08 | 0 |

1 100 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | 4,5 м Выс. потолка | Свободно Помещение

Уникальный номер помещения - 7953.
 Аренда помещения от собственника (без комиссии).
 Арендные каникулы, скидки и индивидуальные улучшения - все обсуждается.
 Помещение находится на огороженной и охраняемой территории.
 Назначение: Склад.
 Транспортная доступность: Ленинградское ш., Новорижское ш.; Удаленность от МКАД: 15 км.
 Склад 1.100 м².
 Ворота рольставни.
 Рабочая высота 4,5 - 5м.
 Въезды бесплатные по пропускам.
 Технические характеристики:
 Свободная площадь: 1100 м².
 Температурный режим: Теплый; Этаж: 1; Высота потолка: 4,5 м; Пол: Бетон-антипыль;
 Коммерческие условия.
 Арендная ставка: 650 руб/м²/месц УСН;

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Отзыв о сайте | 715 000 Р/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда

715 000 Р/мес.
 7 000 Р за м² в год.
 Следить за изменением цены
 УСН, без комиссии
[Показать телефон](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная недвижимость
 Документы проверены

МАКЛЕР
CRE Department
 10 · 1

Реклама
Старт продаж квартир от 14,8 млн Р. ЖК "1-й Нагатинский"
 1-этаж
[Узнать больше](#)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Фотографии (7) | Описание | На карте | Показать объявление

Условия сделки

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 715 000 Р/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | 7 000 Р за м ² /год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | УСН | Минимальный срок аренды | 11 мес. |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные каникулы | - |
| Коммунальные платежи | Не включены | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Не предусмотрены | Канцелярия от клиента | - |
| Предоплата | - | | |

[Уточнить условия](#)

Общая информация

| | |
|-----------------|--------------------|
| Номер налоговой | 5047 |
| Высота потолка | 4,5 м |
| Планировка | Открытая |
| Состояние | Типовой ремонт |
| Ворота | На нулевой отметке |
| Материал пола | Наливной пол |

Отзыв о сайте

Склад, 1 100 м² | [Избранное](#)

715 000 Р/мес.
 7 000 Р за м² в год.
[Показать телефон](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная недвижимость
 Документы проверены

МАКЛЕР
CRE Department
 10 · 1

Реклама
Старт продаж квартир от 14,8 млн Р. ЖК "1-й Нагатинский"
 1-этаж
[Узнать больше](#)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://www.avito.ru/leninregion/377481388/

Фотографии (7) Описание На карте Показать объявление

Склад, 1 100 м² Избранное

715 000 Р/мес.
7 800 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
УСН, без комиссии

[Показать телефон](#)

Агентство недвижимости
HERZEN. Индустриальная недвижимость.
Документы проверены

Агент CRE Department
10 · 1

Старт продаж квартир от 14,8 млн Р. ЖК "1-й Нагатинский"

1 этаж

[Узнать больше](#)

Открыть сайт

Введите здесь текст для поиска

18°C Partly sunny 16:11 31.08.2022

Аналог 2

https://www.avito.ru/leninregion/377226114/

ИНГОССТРАХ ИНВЕСТИЦИИ

ЦИАН

Статистика просмотров за последние 10 дней

12 просмотров с даты создания объявления 17.06.2022
10 просмотров за последние 10 дней

Склад (В+), 2 500 м²

18°C Partly sunny 16:12 31.08.2022

https://nimm.spl.ru/ten/lotitem/277236114/

среда, 05:25 10 просмотров, 0 закладок

Склад (В+), 2 500 м²

в технопарке «Аврора»
 Московская область, Химки, Старые Химки, проезд Транспортный 2 На карте

Планировка: 20 мин. на транспорте Холково: 14 мин. на транспорте
 Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное



7 фото

Оцените сайт

Введите здесь текст для поиска

18°C Partly sunny 10:12 21.08.2022

2 100 000 Р/мес.

10 000 Р за м² в год

[Показать телефон](#)

агентство недвижимости
ПСН-Риэлти
 Документы проверены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

Геопол-шатер от производителя
 Вручье поддонный. Не требует дренажной системы. Монтаж по всей России!
 gefest@yandex.ru
[Узнать больше](#)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://nimm.spl.ru/ten/lotitem/277236114/

2 500 м² Площади **1 из 1** Этажи **10 м** Выс. потолков **Свободно** Помещение

Аналитический отчет по зданию **Узнать**
 Аврора, Московская область, Химки, проезд Транспортный 2.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка локонов зданий с дивалонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

[Купить отчет за 1 500 Р](#)

Лот: 1774 Складской комплекс класс А площадью 2500 кв. метров. Высота потолков 10 метров. Бетонный пол с антипылевым покрытием. Есть охраняемая система пожаротушения и пожарная сигнализация. Все коммуникации, подведена электрическая мощность 2500 кВт. Есть разгрузочные, разворотные и стояночные площадки для большегрузных машин. Есть офисные помещения. Круглосуточная охрана, контрольно-пропускной режим.

Оцените сайт [опросы по объявлению?](#)

Введите здесь текст для поиска

18°C Partly sunny 10:12 21.08.2022

Аналог 2

https://domi.spb.ru/ten/lot/ten/6/277236114/

Склад, 2 500 м² | В избранное

Условия сделки

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------|
| Цена | 2 100 000 Р/мес. | Тип аренды | - |
| Ставка | 10 000 Р за м ² /год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен: 350 000 Р | Максимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные комиссии | - |
| Коммунальные платежи | Не включены | Стоимость поставки | - |
| Эксплуатационные расходы | Не предусмотрены | Включен от клиента | - |
| Предоплата | - | | |

2 100 000 Р/мес.
10 000 Р за м² в год

Показать телефон

Агентство недвижимости
ПСН-Риэлти
Документы проверки

Доступен аналитический отчет по зданиям за 1 500 Р

Геопол-шатер от производителя
Круглогодичное. Не требует орошения на строительном этапе. Монтаж по всей России! geofest-pro.ru

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к разделу "Параметры".

в технопарке «Аврора»
Открыть сайт в область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 2

18°C Partly sunny

Аналог 3

https://domi.spb.ru/ten/lot/ten/6/270344123/

Склад (С), 900 м²
Минимальная аренда: 310 000 Р/мес.

Статистика просмотров за последние 10 дней

55 просмотров с даты создания объявления 10.08.2022
26 просмотров за последние 10 дней

| Дата | Количество просмотров |
|-------|-----------------------|
| 22.08 | 2 |
| 23.08 | 5 |
| 24.08 | 7 |
| 25.08 | 0 |
| 26.08 | 0 |
| 27.08 | 0 |
| 28.08 | 0 |
| 29.08 | 3 |
| 30.08 | 6 |
| 31.08 | 3 |

310 000 Р/мес.
10 000 Р за м² в год

Старт продаж квартир от 14,5 млн Р, ЖК "1-й Нагатинский"

Аренда готового офиса от 95 000 руб/мес

18°C Partly sunny

сегодня, 09:20
33 просмотра, 1 за сегодня
Посмотреть

Склад (С), 900 м²

Московская область, Химки мер. Старые Химки, проезд Коммунальный 14Ас1 [На карте](#)

Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД

[В избранном](#) [Поделиться](#) [Избранное](#) [Избранное](#) [Избранное](#)



7 фото

310 000 Р./мес.

4 134 Р за м² в год

[Следить за изменениями цены](#)

УСН, без комиссии

[Показать телефон](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ПСН-Риэлти
[Документы проверки](#)

1 из 1 **11 м** **Сяболно**

Введите здесь текст для поиска

18°C Partly sunny

10:13 21.08.2022

900 м² **1 из 1** **11 м** **Свободно**

Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Лот 1710 На условиях долгосрочной аренды сдается, холодный, неотапливаемый ангар общей площадью - 900 метров. Высота потолков 11 метров. Ворота - 2 шт, высота ворот 4.2 метра 9 дни ворота - пожарный). Подключена вода - есть возможность использовать её бесплатно. Выделенная электрическая мощность - 150 кВт с возможностью увеличения до 300 кВт по запросу арендатора. Охраняемая территория, въезд по пропускам. Преимуществом помещения является его удаленность от соседних корпусов на 250 метров. Открытая площадка перед корпусом, которую так же возможно арендовать.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------|
| Цена | 310 000 Р./мес. | Тип аренды | - |
| Ставка | 4 134 Р за м ² /год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | УСН | Минимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные платежи | - |
| Коммунальные платежи | Не включены | Стоимость порцели | - |
| Эксплуатационные расходы | Не предусмотрены | Комиссия от клиента | - |

[Открыть сайт](#) **1 месяц**

310 000 Р./мес.

4 134 Р за м² в год

[Показать телефон](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ПСН-Риэлти
[Документы проверки](#)

1 из 1 **11 м** **Сяболно**

Введите здесь текст для поиска

18°C Partly sunny

10:13 21.08.2022

Старт продаж квартир от 14,8 млн Р. ЖК "1-й Нагатинский"

1-этаж

[Узнать больше](#)

Аренда готового офиса от 95 000 рублей/месяц!

[Узнать больше](#)

Аналоги по продаже земельных участков

Аналог 1

The image shows a screenshot of a real estate listing on the website Циан.ru. The listing is for a commercial plot of land (132,33 сот.) in the Podolnoye Derevnoye district of Solnechnogorsky City District, Moscow Region. The price is 45,653,850 RUB (345,000 RUB per сот.). The listing includes an aerial photo of the site and a statistics overlay.

Статистика просмотров за последние 10 дней

85 просмотров с даты создания объявления 12.08.2022
47 просмотров за последние 10 дней

| Дата | Просмотры |
|-------|-----------|
| 22.08 | 2 |
| 23.08 | 5 |
| 24.08 | 7 |
| 25.08 | 6 |
| 26.08 | 1 |
| 27.08 | 4 |
| 28.08 | 4 |
| 29.08 | 10 |
| 30.08 | 7 |
| 31.08 | 1 |

Коммерческая земля, 132,33 сот.
Московская область, Солнечногорский городской округ, Подольно д. деревня
Ленинградское шоссе, 16 км от МКАД
Новосадненское шоссе, 16 км от МКАД

45 653 850 Р
345 000 Р за сот.

ID 71845887

Круиз на лайнере из Сочи в Турцию! БЕЗ ВИЗ! От 79.000Р

https://realty.yandex.ru/realty/comm/6177030348/

Фотографии (4) **Описание** На карте Контактное лицо Показать объявление

Продается земельный участок под промышленное назначение площадью 132,33 сот. - 16 км по Ленинградскому шоссе, деревня Подольно. Из коммунаций: Электричество на 100 кВт и газ проведены по границе участка. Вид разрешенного использования: Объекты дорожного сервиса, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, производственная деятельность, склады, складские площадки. Дорога на автомобиле из Москвы в среднем займет 40 минут.

Гарантия низкой стоимости! Если в данной локации вы найдете участок с такими же параметрами и более низкой стоимостью, предоставим вам лучшую цену. Мы работаем напрямую с собственниками и умеем добиваться выгодных условий для наших клиентов.

Оперативный показ, можно в кредит. Кадастровый номер участка 50:09:0070707:4132, координаты для Яндекс навигатора 5556.49'N, 3716.02'E. БЕЗ КОМИССИИ. Все документы проверены юристами. Проводим онлайн-показ участка.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

| | | | |
|-----------|---------------|------------|-------------------|
| Цена | 45 653 850 ₽ | Налог | УСН |
| Стоимость | 3 450 ₽ за м² | Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#)

45 653 850 ₽
345 000 ₽ за сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

ID 71845887

Круиз на лайнере из Сочи в Турцию! БЕЗ ВИЗ! От 79.000₽
- [www.grand.com](#)
[Узнать больше](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://realty.yandex.ru/realty/comm/6177030348/

Фотографии (4) **Описание** На карте Контактное лицо Показать объявление

[Уточнить условия](#)

Общая информация

| | |
|---------------|-----------------------------|
| Мощность, кВт | 100 |
| ВРИ | Обслуживание автотранспорта |

Технические характеристики

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Электричество | Есть, по границе участка |
| Мощность | 100 кВт |
| Газ | Есть, по границе участка |
| Подъездные пути | Асфальтированная дорога |

Московская область, Солнечногорск городской округ, Подольно деревня
= Ленинградское шоссе, 16 км от МКАД = Новосходненское шоссе, 16 км от МКАД

45 653 850 ₽
345 000 ₽ за сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

ID 71845887

Круиз на лайнере из Сочи в Турцию! БЕЗ ВИЗ! От 79.000₽
- [www.grand.com](#)
[Узнать больше](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Планировка Инфраструктура Панорама

https://realty.yandex.ru/realty/comm/6177030348/

Аналог 2

30 000 000 Р **Земли промназначения, 111 соток**
 Московская область, Дмитровский, микрорайон Павильоны, Дмитровский, Московская область
 Удобеность 1.2 км

В избранное
 Получить похожие объявления



Размещено объявление 4 года 10 мес.
 Всего за 7 мес: 49

Показать номер

Написать владельцу объявления

WhatsApp Telegram Facebook Messenger

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Земли промназначения, 111 соток
 Предлагается земельный участок площадью 1.1 Га промышленного назначения для строительства

30 000 000 Р **Земли промназначения, 111 соток**
 Московская область, Дмитровский, микрорайон Павильоны, Дмитровский, Московская область
 Удобеность 1.2 км

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Земли промназначения, 111 соток
 Предлагается земельный участок площадью 1.1 Га промышленного назначения для строительства склада, производства, парковки и стоянки техники. Участок расположен в с. Дмитровский, наладчиков в непосредственной близости от «Междуречья Аэропорт Шереметьево», трассы М-11, Ленинградского и Нового шоссе. Имеется круглогодичный подъезд и возможность подключения всех необходимых коммуникаций. Собственник. По всем возникающим вопросам звоните

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

| | |
|--|---------------------------------------|
| Тип: Участок | Дата обновления объявления: 30/8/2022 |
| Расстояние от центра: 11 км, Роговское шоссе | Номер в каталоге: 254407339 |
| Площадь: 111 соток | |
| Цена: 30 000 000 Р | |
| Цена за сотку: 270 270 Р | |
| Тип объекта: Промышля | |
| Дата публикации объявления: 5/8/2018 | |

Расположение



«Бередейв Лес» - сказочный коттеджный



Промышленного назначения в продажу

| | | | |
|----------------|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Цена | 52 650 000 Р | Площадь участка | 1,5 га |
| Цена за га | 35 100 000 Р | Дата публикации | 27 июля |
| Тип объекта | промышленного назначения | Дата обновления | сегодня в 02:25 |
| Тип объявления | встречка | ID | 667-661-649-6 |

Описание

В продаже земля промышленного назначения от 0,6 га, всего в 11 км от МКАД. Есть в продаже участки, которые примыкают к Ленинградскому шоссе, направленные в сторону Москвы, так и участки на второй линии.

В непосредственной близости Международное и Шереметьевское шоссе, аэропорт Шереметьево. Отличная транспортная доступность делает эту землю уникальной под строительство индустриально-логистического комплекса, торгового центра, технического центра, бизнес-центра, гипермаркета и многого другого.

Все участки обеспечены подъездными путями. Коммуникации (электричество, газ) на границе. Вокруг идет активное жилищное и промышленное строительство.

Вид права - собственность. Прямая продажа.

Информация

Продам земельный участок площадью 150 соток, Московская область, Ленинградское шоссе, цена 52 650 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Моё.ру.

[Показывать](#) [Заметки](#) [Оценки](#) [РДС](#)

Расположение

Московская область, городской округ Химки, Химки

| | | | |
|------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| д. м. Пятницкое шоссе: | 27 км., 21 км на карте | г. Скорняк: | 4 км, 4,5 км на карте |
| д. м. Митино: | 21 км., 20 км на карте | г. Зеленоград: | 4 км, 10 км., 12 км на карте |
| д. м. Планерная: | 20 км., 17 км на карте | г. Лобня: | 4 км, 10 км., 18 км на карте |
| д. м. Ховрино: | 18 км., 16 км на карте | д. Ленинградское шоссе: | 4 км, 11 км., 12 км до МКАД на карте |

Карта | Панорама

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

ЖК MOD от MR Group

Квартиры премиум-класса от надежного застройщика от 17 млн.
Расрочка 0%. Ипотека от 0,1%.

+7 (495) 127-65...

[Все спецпредложения](#)

ЦБ РФ

USD: 60.37 Р 0 Р ↑

EUR: 60.56 Р 0.61 Р ↓

BITCOIN

BTC: 12'109'12 Р -23880 Р ↓



Квартиры от 17 000 Р/мес.

[Горизонт «Площадь Московский»](#)

Квартиры с отделкой и без.
Монолитные дома 5 км до м. "Финятое Пу" 2 лесопарка рядом.
Дороы без машин.

+7 (495) 127-65...

[Все спецпредложения](#)

Введите здесь текст для поиска

20°C. Mostly cloudy 11:33 21.08.2022

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ВЫПОЛНЕНИИ РАБОТ

ТНТ № 1001348

Настоящий диплом выдан
Звездино Светлане Владимировне
в том, что она(а) **Звездино Светлана Владимировна**, по **10-му майскому** адресу
прошла(а) профессиональную подготовку, переподготовку (или)
курс **автоматизации и**
программирования **индивидуальных**
и **общих** **оперативных** **результатов**
(диплома)

Государственная аттестационная комиссия решила на **10-го мая** года
заседанием бюро (специально-подготовлено) **Светланова**
Звездина Светлана Владимировна **ОЦЕНКА**
на основе профессиональной деятельности в сфере
Строительных предприятий (вдунста)

Город **Москва**
Подпись (подлинник) **Светлана Звездино**

Диплом выдается государственными органами
и профессиональными организациями



Диплом, выданный на основании настоящего диплома, имеет
профессиональный характер

Регистрационный номер **0041**

ПОЛИС № 022-073-008087/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008087/22 от 11.03.2022г. (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/strahovyye-pravila-f-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: | Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первоо 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 2022 г. по «20» апреля 2023 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 (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) 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 (бездействиями) 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; 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. 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); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. |

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.



(Потапова Е.Ю.)

«11» марта 2022г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«11» марта 2022г.

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. 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. 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: - 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; - 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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. 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.П.
«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 Потопов 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.

03-07/2004, Москва 2011. - 64 стр. 400

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ



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., том.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.
МП



50 - НВН 193934

ПО ДОВЕРНОСТИ № 10 - 11 - 11
ОТ 01.09.2007г. ВАРШАВА, П.О.



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.2в

Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0053

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" сентября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-10/039/2008-311

Регистратор

Колесникова Л. Ю.

М.П.



50. ИВН 493933

КО ДОКЛАДУ № 10-11-11
ОТ 01.09.2008. 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:

| | | | | |
|---|------------------|--|-----------------|---|
| Земельный участок | | | | |
| <small>(на объект недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : | 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. 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 населённых 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: | | Барнинова Ирина Анатольевна | | |
| ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ | | | | Барнарова Е. В. |
| <small>(подпись заявителя/делегированного лица)</small> | | | | <small>(подпись инженера ФГБУ "ФКП РОСРЕЕСТРА")</small> |



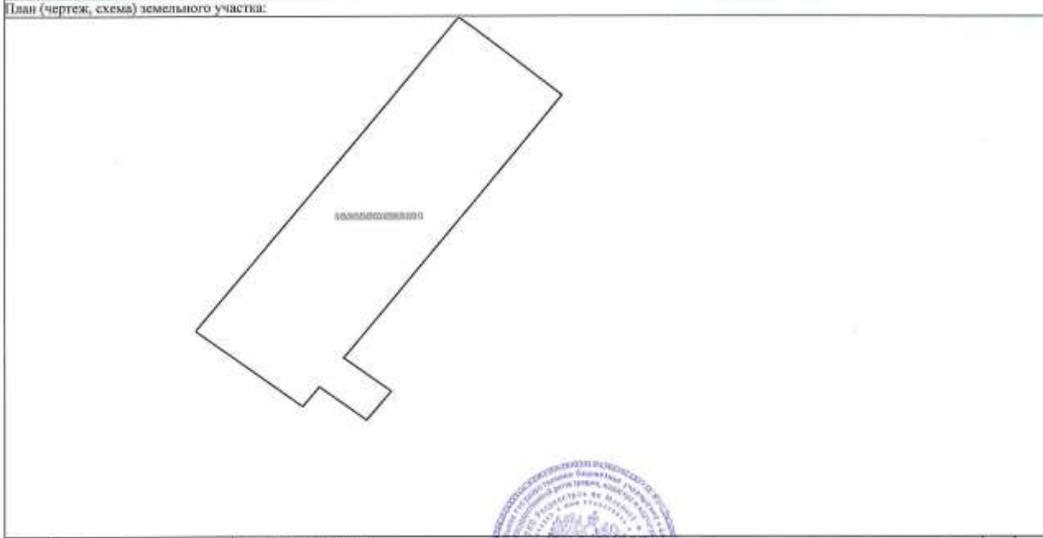
ИНЖЕНЕР 11 КАТЕГОРИИ
БУЧЕННА Л.Б.

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

| | |
|--|--|
| Земельный участок | |
| <small>(на объект недвижимости)</small> | |
| Лист № | Раздела <u>2</u> |
| 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 "Прагма 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, кал.№ 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 |
| 4.1.1. 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 "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523 |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" зарегистрированы ФСФР России 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 | Барнарова Е. В. |
| <small>(подпись заявителя/делегированного лица)</small> | <small>(подпись инженера ФГБУ "ФКП РОСРЕЕСТРА")</small> |



ИНЖЕНЕР 11 КАТЕГОРИИ
БУЧЕННА Л.Б.

| | | | |
|---|------------------|--|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(из объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела 3 | Всего листов раздела 3 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 09.08.2017 № 77/100/341/2017-5659 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:52 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка: <div style="text-align: center; margin: 20px 0;">  </div> | | | |
| Масштаб 1: | | Условные обозначения: | |
| ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ | |  М.П. | |
| | | Варварова Е. В. <small>ИНЖЕНЕР 11 КАТЕГОРИИ</small> (подпись, печать) ВУЧИННА 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:

| | | | |
|--|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Помещение | | | |
| <small>(из объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 26.02.2020 № 99/2020/315711632 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:1236 | |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 50:10:0010302 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 2012-07-27 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер: 311:090-7297/К4/1 |
| Адрес: | Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д 2-а, пом 1 |
| Площадь: | 1249.9 |
| Назначение: | Нежилое помещение |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, митинг-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

| | | | |
|--|------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Помещение | | | |
| <small>(наименование объекта недвижимости)</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.

| | | | |
|--------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Помещение | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 26.02.2020 № 99/2020/315711632 | | Всего листов выписки: _____ | |
| 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

| Помещение | | (вид объекта недвижимости) | |
|--|--|--|--|
| Лист № | Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : | 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 "Прага 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 "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 | |
| 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 сделок, 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

| Помещение | | | |
|--|--------------------------------------|-------------------------------|--|
| <small>(лист объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № ____ Раздела 9 | Всего листов раздела 9 : ____ | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 26.02.2020 № 99/2020/315711632 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:1236 | |
| Учетный номер части | Площадь, м ² | Описание местоположения части | Содержание 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 | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 03.03.2020 № 99/2020/316447544 | | | Всего листов выписки: _____ |
| 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.

| | | | | |
|--|------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Помещение | | | | |
| <small>(из объекта недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 03.03.2020 № 99/2020/316447544 | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 50:10:0010302:2491 | |

| | |
|---|--------------------|
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |

| | |
|---|--------------------|
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | |
| данные отсутствуют | |

| | |
|--|--------------------|
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
|--|--------------------|

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

| | | | |
|---|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Помещение | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ | Всего разделов: _____ |
| 03.03.2020 № 99/2020/316447544 | | Всего листов выписки: _____ | |
| 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

| Помещение | |
|---|---|
| (из объекта недвижимости) | |
| Лист № | Раздела 2 |
| Всего листов раздела 2 : | _____ |
| Всего разделов: | _____ |
| Всего листов выписки: | _____ |
| 03.03.2020 № 99/2020/316447544 | |
| Кадастровый номер: | 50:10:0010302:2491 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 50-50-10/039/2008-308 от 01.09.2008 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 3.1.1. | <p>вид: Доверительное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а., пом.корпуса №16, усл.№ 50:10:01:01053-051:0002, Часть здания: корпус №16 2-х этажный, общая площадь 3166, 20 кв.м.</p> <p>дата государственной регистрации: 01.09.2008</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50-10/039/2008-308</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 15.11.2007 по 30.04.2008</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" зарегистрированы ФСФР России №1080-94135522 от 15.11.2007г</p> |
| 3.1.2. | <p>вид: Аренда, Нежилые помещения(№14-33, 4кв.м., №15-233, 7кв.м.), общей площадью 267, 1кв.м., расположенные на 1 этаже по адресу: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а., пом.корпуса №16</p> <p>дата государственной регистрации: 08.12.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50:10:0010302:2491-50/010/2017-10</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 08.12.2017 по 08.12.2022</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЗДЕ И ВСЮДУ 1", ИНН: 5047145191</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения от 24.11.2017 №09-11-17-1</p> |

| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

| | | | |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Помещение | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 03.03.2020 № 99/2020/316447544 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:2491 | |

| | | | |
|-----|--|--|---|
| 1. | Правообладатель (правообладатели): | 1.2. | данные о правообладателе отсутствуют |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.2. | не зарегистрировано |
| 3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 3.2.1. | вид: | Аренда, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а., корпус №16., этаж 2, общая площадь 270 кв.м |
| | | дата государственной регистрации: | 28.12.2017 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:10:0010302:2491-50/010/2017-14 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 28.12.2017 по 08.12.2022 |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | ООО "Имперал - Трейд", ИНН: 7730234406 |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды нежилого помещения от 15.12.2017 №12-12-17-1 | |
| 5. | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 6. | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 7. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 8. | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | |
| 9. | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют | |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |

| | |
|-------------------------------|------------------------------|
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

| Помещение | | | |
|--|-------------------------|--------------------------------------|--|
| <small>(из объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № ____ Раздела 9 | | Всего листов раздела 9 : ____ | Всего разделов: ____ |
| 03.03.2020 № 99/2020/316447544 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:2491 | |
| Учетный номер части | Площадь, м ² | Описание местоположения части | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
| данные отсутствуют | весь | данные отсутствуют | Доверительное управление |
| данные отсутствуют | весь | данные отсутствуют | Аренда (в том числе, субаренда) |
| данные отсутствуют | весь | данные отсутствуют | Аренда (в том числе, субаренда) |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|--|------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(лист объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : | Всего разделов: _____ |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:53 | |

| | |
|--|--|
| Номер кадастрового квартала: | 50:10:0010302 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 13.12.2007 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а |
| Площадь: | 2024 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 8931001.2 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 50:10:0010302.44 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| | | |
|--|--|---------------------------------------|
| Земельный участок | | |
| <small>(на: области недвижимости)</small> | | |
| Лист № _____ | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805 | | Всего разделов: _____ |
| 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

| | | | |
|--|---|-----------------------------|-----------------------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(из объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> | Всего разделов: <u> </u> | Всего листов выписки: <u> </u> |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:53 | |

| | |
|--|--|
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаинтересованные». 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

| Земельный участок | | |
|--|---|--|
| (вид объекта 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> | |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805 | | |
| Кадастровый номер: 50:10:0010302:53 | | |
| 1. | <p>1.1. Владельцы инвестиционных пзев "Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прага Капитал"</p> <p>1.1. Долевая собственность, № 50-50-10/039/2008-311 от 01.09.2008</p> | |
| 2. | 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. | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: данные отсутствуют | |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют | |
| 11. | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | |

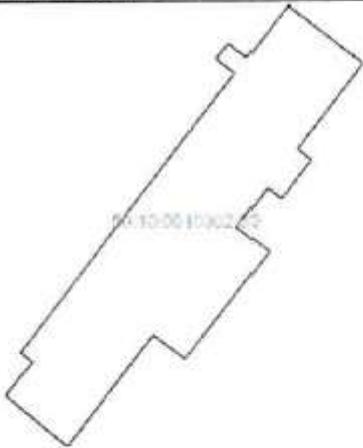
| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № __ Раздела <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

| | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------------|---------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (из объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1 : ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:53 | |

| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
|---|-------------|----------|--------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| Номер п/п | Номер 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

| | | | |
|---|--|---------------------|---------------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № ___ Раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1 : ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:53 | |

| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
|---|-------------|----------|--------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| Номер п/п | Номер 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

| | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------------|---------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2 : ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:53 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|---|------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 486280.61 | 2184518.57 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 2 | 486287.18 | 2184524 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 3 | 486289.01 | 2184521.63 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 4 | 486344.29 | 2184564.1 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 5 | 486347.09 | 2184560.47 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 6 | 486350.16 | 2184562.84 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 7 | 486347.36 | 2184566.47 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 8 | 486357.56 | 2184574.39 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 9 | 486346.1 | 2184589.19 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 10 | 486329.15 | 2184576.15 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 11 | 486327.05 | 2184578.88 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 12 | 486319.36 | 2184572.98 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 13 | 486321.46 | 2184570.25 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 14 | 486313.72 | 2184564.29 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 15 | 486308.87 | 2184570.61 | данные отсутствуют | 0.3 |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|--|----------------------|----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № ____ Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2 : ____ | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:53 | |

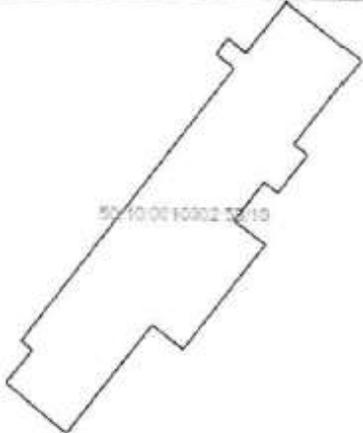
| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 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

| | | | |
|--------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (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

| | | | |
|--------------------------------|--|----------------------|----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| 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 ²) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---------------------|---------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 |
| данные отсутствуют | весь | Иные ограничения (обременения) прав, Постановление Главы городского округа Химки Московской области № 838 от 23.06.2006, Временные, Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2012 |
| 10 | 2024 | Иные ограничения (обременения) прав, Временные, Дата истечения срока действия временного характера - 07.07.2015 |
| данные отсутствуют | весь | Доверительное управление, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | |
|--------------------------------|--|----------------------|----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид 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 | |

| 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

| | | | |
|---|--|---------------------|---------------------------|
| Земельный участок | | | |
| <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

| | | | |
|--|--|-------------------------|---------------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(из объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № ___ Раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2 : ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| 27.02.2020 № 99/2020/315881805 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:53 | |

| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|--|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 16 | 486287.69 | 2184554.2 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 17 | 486292.49 | 2184547.97 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 18 | 486270.47 | 2184530.9 | данные отсутствуют | 0.3 |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | 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:

| | | | |
|---|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ | Всего разделов: _____ |
| 26.02.2020 № 99/2020/315757846 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:52 | |

| | |
|--|--|
| Номер кадастрового квартала: | 50:10:0010302 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 13.12.2007 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а |
| Площадь: | 1203 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 5326499.04 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 50:10:0010302:44 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| | | | |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ | Всего разделов: _____ |
| Всего листов выписки: _____ | | | |
| 26.02.2020 № 99/2020/315757846 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:52 | |

| | |
|--|--|
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Виды разрешенного использования: | Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| | | |
|---|---|---------------------------------------|
| Земельный участок | | |
| (вид объекта недвижимости) | | |
| Лист № _____ | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ |
| 26.02.2020 № 99/2020/315757846 | | Всего разделов: _____ |
| 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 земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, 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 |

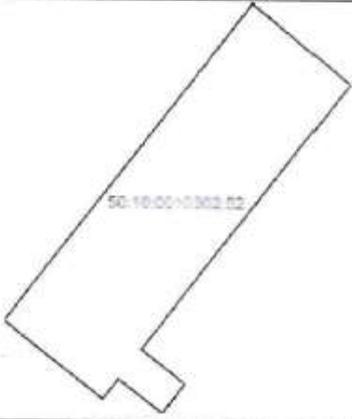
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок | |
|--|---|
| (инд. объект недвижимости) | |
| Лист № <u>26.02.2020</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: 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. 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

| | | | |
|-------------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вкл. объекты 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 | |

| | | | |
|---|-----------------------|--|--|
| 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

| | | | | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------------|--|--|
| Земельный участок | | | (лист объекта недвижимости) | | |
| Лист № <u> </u> Раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1 : <u> </u> | Всего разделов: <u> </u> | Всего листов выписки: <u> </u> | | |
| 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 | подпись | инициалы, фамилия |
| | М.П. | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (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

| | | | |
|---|-----------------------|---|-----------------------|
| Земельный участок | | (из объектов недвижимости) | |
| Лист № _____ | Раздела <u>4</u> | Всего листов раздела <u>4</u> : _____ | Всего разделов: _____ |
| 26.02.2020 № 99/2020/315757846 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:52 | |
| План (чертеж, схема) части земельного участка | | Учетный номер части: <u>50:10:0010302:52/10</u> | |
|  | | | |
| 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

| | | | |
|--------------------------------|--|---------------------|---------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (из объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1 : ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| 26.02.2020 № 99/2020/315757846 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:52 | |

| Учетный номер части | Площадь (м ²) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---------------------|---------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 |
| данные отсутствуют | весь | Иные ограничения (обременения) прав, Постановление Главы городского округа Химки Московской области № 838 от 23.06.2006, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2012 |
| 10 | 1202.82 | Иные ограничения (обременения) прав |
| данные отсутствуют | весь | Доверительное управление, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | |
|--------------------------------|--|---------------------|---------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (из объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2 : ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| 26.02.2020 № 99/2020/315757846 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:52 | |

| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | |
|---|---------------|---|-----------------------------------|--|
| Учетный номер части: 9 | | | | |
| Система координат: Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | |
|--|--|----------------------|----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(из объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № ____ Раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2 : ____ | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 26.02.2020 № 99/2020/315757846 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0010302:52 | |

| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | |
|---|---------------|------------|-----------------------------------|--|
| Учетный номер части: 10 | | | | |
| Система координат: МСК-50, зона 2 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 486280.61 | 2184518.57 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 1 | 486280.61 | 2184518.57 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 2 | 486270.47 | 2184530.9 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 3 | 486229.97 | 2184499.89 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 4 | 486224.82 | 2184506.58 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 5 | 486220.39 | 2184503.11 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 6 | 486225.5 | 2184496.46 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 7 | 486222.46 | 2184494.11 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 8 | 486234.12 | 2184479.03 | данные отсутствуют | 0.3 |
| 9 | 486282.43 | 2184516.2 | данные отсутствуют | 0.3 |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

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 K4 (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. K4 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> |
| Всего: | 1249,9 | 893,0 | 356,9 |

II. Техническое описание здания или его пристройки

| № /п | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) |
|---------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| | Литера <u>К4</u> | Физический износ здания - <u>42</u> % Число этажей <u>1</u> |
| 1 | <i>Фундамент</i> | <i>железобетонные блоки</i> |
| 2 | <i>Стены, перегородки</i> | <i>стены- кирпичные; перегородки- кирпичные</i> |
| 3 | <i>Перекрытие</i> | <i>металлические балки</i> |
| 4 | <i>Кровля</i> | <i>мягкая совмещеная по железобетонному основанию</i> |
| 5 | <i>Полы</i> | <i>бетонные, плитка</i> |
| 6 | <i>Проемы</i> | <i>окна- 2-е остекление; двери- простые, ворота.</i> |
| 7 | <i>Отделочные работы</i> | <i>штукатурка, окраска, побелка</i> |
| 8 | <i>Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства</i> | <i>электроосвещение</i> |
| 9 | <i>Прочие работы</i> | <i>бетонная отмостка</i> |

| Ли тера | Наименование сооружения | Материал, конструкция | Размеры (длина, ширина, высота) | Износ % |
|------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | | | |

III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

| Вид благоустройства | Площадь |
|---------------------|---------|
| 1 | 2 |
| электричество | 1249,9 |

IV. Сведения о принадлежности

| Дата записи | Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу | Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования | Доля (часть, лигера) |
|-------------|---|---|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 20.10.2008 | ВИП'ЗПИФН'Р <i>Рождественский'</i> 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.

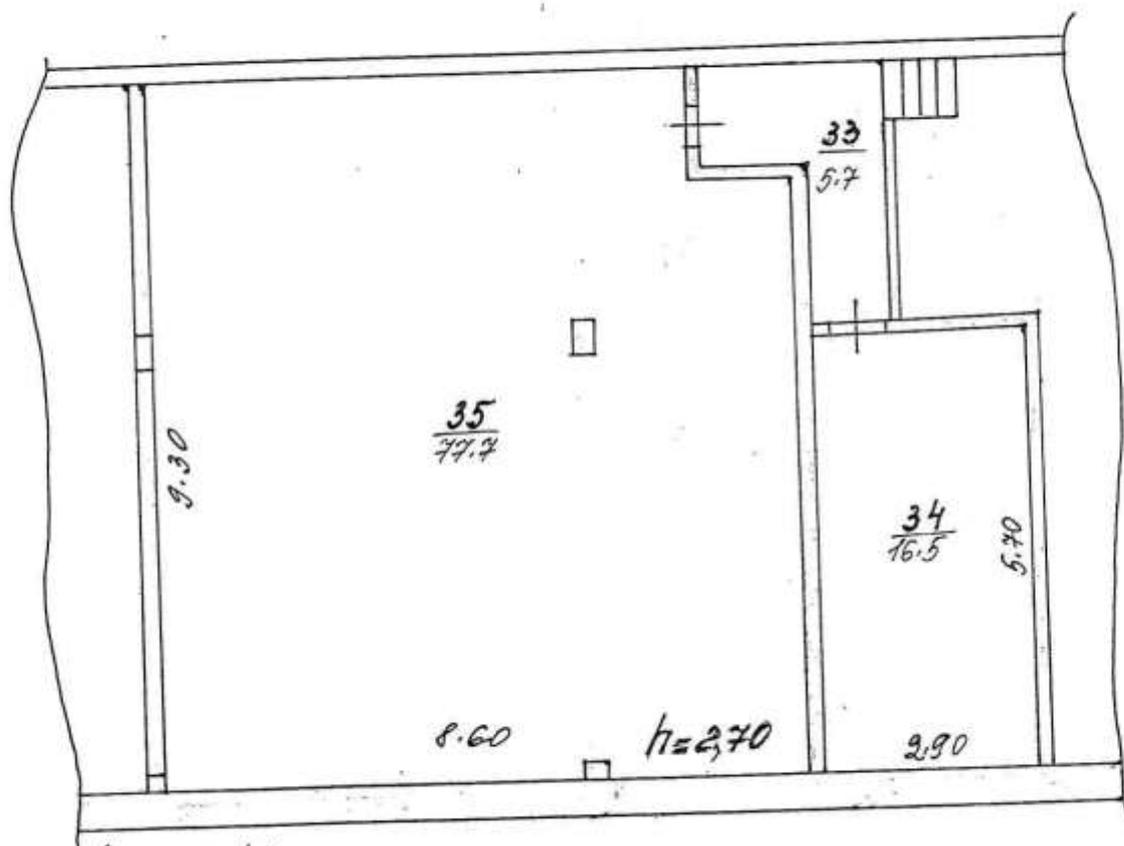
Паспорт выдан " 20 / 2008 г.

Директор филиала Кормушина В.Е.



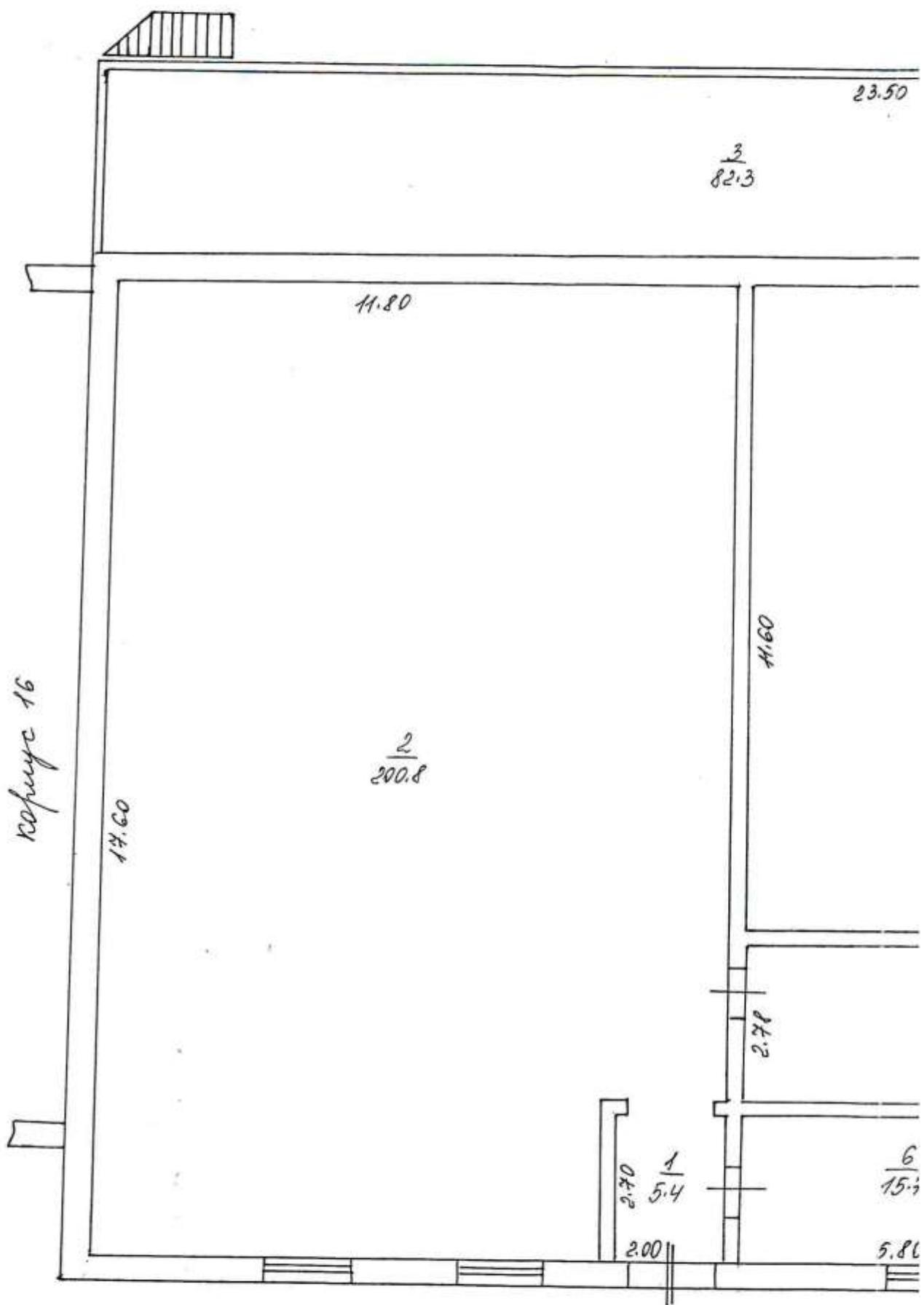
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН 4297
ЛИТ. К4 ИНВ. 311:000-4297
НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ:
Г. ХИМКИ, МИКРОРАЙОН _____
КВАРТАЛ _____
УЛИЦА Лаврова
ДОМ 2-а КОРПУС _____ КВАРТИРА _____

подвал



Лит. "К4"

КОПИЯ ИЗГОТОВЛЕНА 20.10.08 г.
ПО СОСТОЯНИЮ НА 19.05.08 г.
КОПИРОВАЛ _____
ПРОВЕРИЛ _____



23.50

$\frac{3}{82.3}$

11.80

копуче 16

17.60

$\frac{2}{200.8}$

41.60

2.78

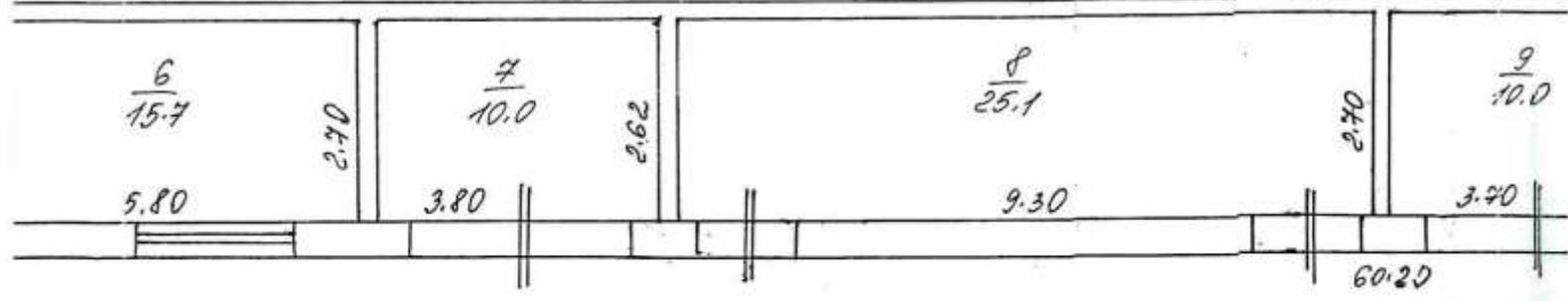
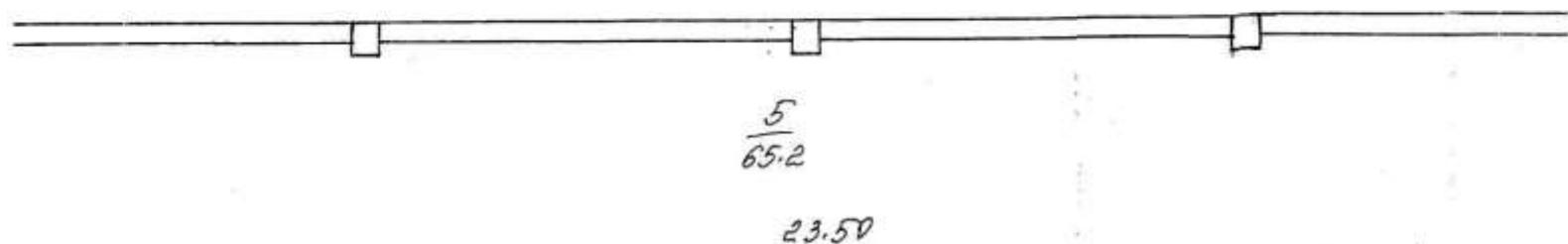
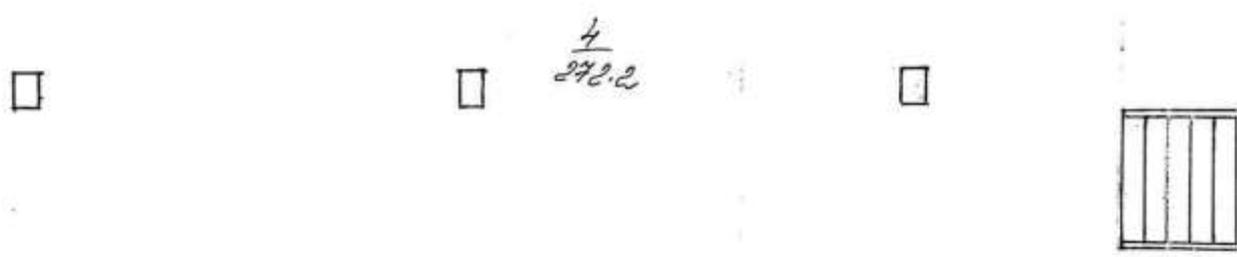
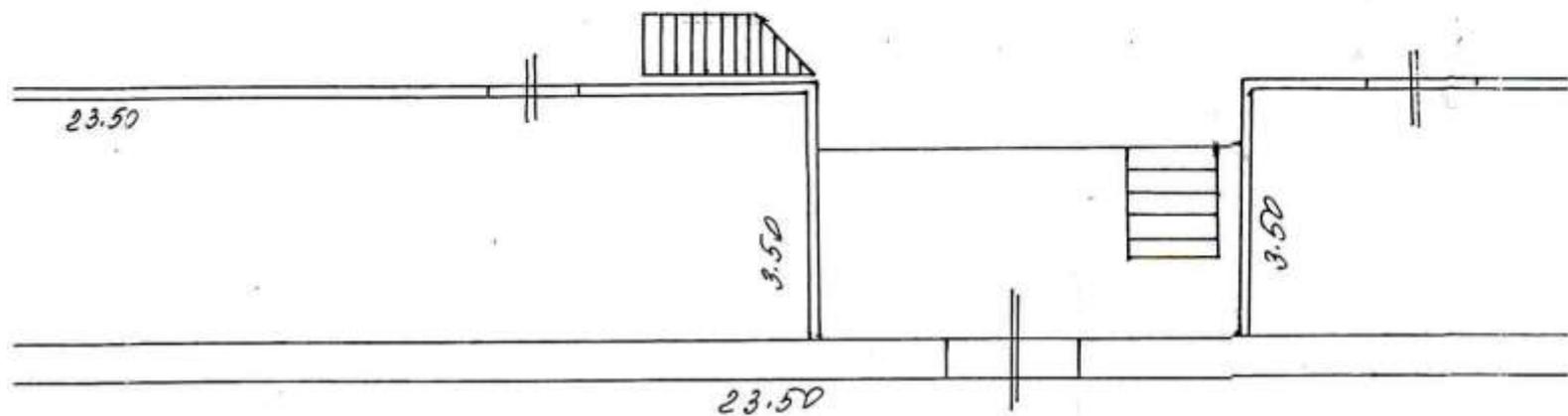
2.70

$\frac{1}{5.4}$

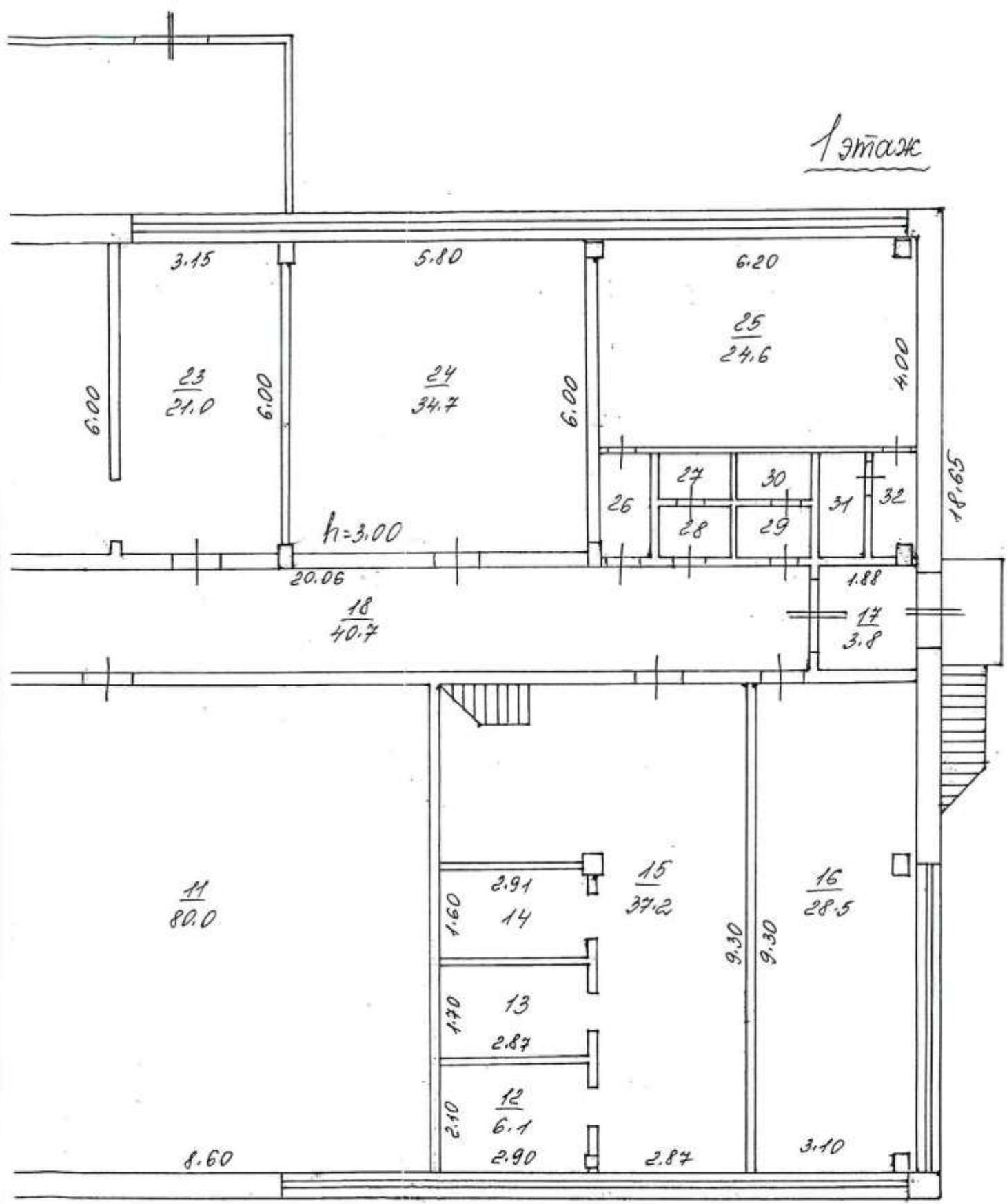
$\frac{6}{15.7}$

2.00

5.86



1 этаж



№ 4

Экспликация
к поэтажному плану Корпус №50,

положенного в городе (другом поселении) Химки
лице (пер.) Рабочая
дом № 2-а

| Этаж | № помеще-ния | № по плану | Назначение помещения | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Общая площадь | В т.ч., площадь | | Высо-та | Само-волью |
|-----------|--------------|------------|----------------------|--|---------------|-----------------|------------------|---------|------------|
| | | | | | | основная | вспомога-тельная | | |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| под-ва-ла | 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 | | |



Всего пропункто и прогумеро-
дано в с. 8
листот
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/III</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 Щ1 (Основное строение) Год постройки _____ Число этажей 2

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____ подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - 14 483 куб.м

Итого общая площадь 3 166,2 м²; из нее:

лит. Щ1 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> |
| Всего: | 3166,2 | 2569,0 | 597,2 |

II. Техническое описание здания или его пристройки

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) |
|----------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| | Литера III | Физический износ здания - 25 % Число этажей 2 |
| 1 | <i>Фундаменты</i> | <i>сб. железобетонные блоки</i> |
| 2 | <i>Стены, перегородки, колонны</i> | <i>панельные</i> |
| 3 | <i>Перекрытие, покрытие</i> | <i>железобетонные плиты</i> |
| 4 | <i>Кровля</i> | <i>мягкая совмещенная</i> |
| 5 | <i>Полы</i> | <i>бетонные, плитка</i> |
| 6 | <i>Проемы</i> | <i>двери простые, окна 2-е остекленные</i> |
| 7 | <i>Отделочные работы</i> | <i>штукатурка, окраска</i> |
| 8 | <i>Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства</i> | <i>предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение, слаботочные устройства</i> |
| 9 | <i>Прочие работы</i> | <i>отмостки</i> |

| Ли тера | Наименование сооружения | Материал, конструкция | Размеры (длина, ширина, высота) | Износ % |
|------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | | | |

III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

| Вид благоустройства | Площадь |
|--|---------------|
| 1 | 2 |
| <i>водопровод</i> | <i>3166,2</i> |
| <i>канализация</i> | <i>3166,2</i> |
| <i>отоп. центр. от кв. котельной на газе</i> | <i>3166,2</i> |
| <i>электричество</i> | <i>3166,2</i> |

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 |
| <i>20.10.2008</i> | <i>ВИПЗПИФНР ордественский' под управл. ООО'УП'Прага Капитал'</i> | <i>Договор купли-продажи от 19.06.2008г. Св-во о гос. регистрации права от 01.09.2008г. №50-50-10/039/2008-308</i> | <i>S=3166,2 кв.м</i> |

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.

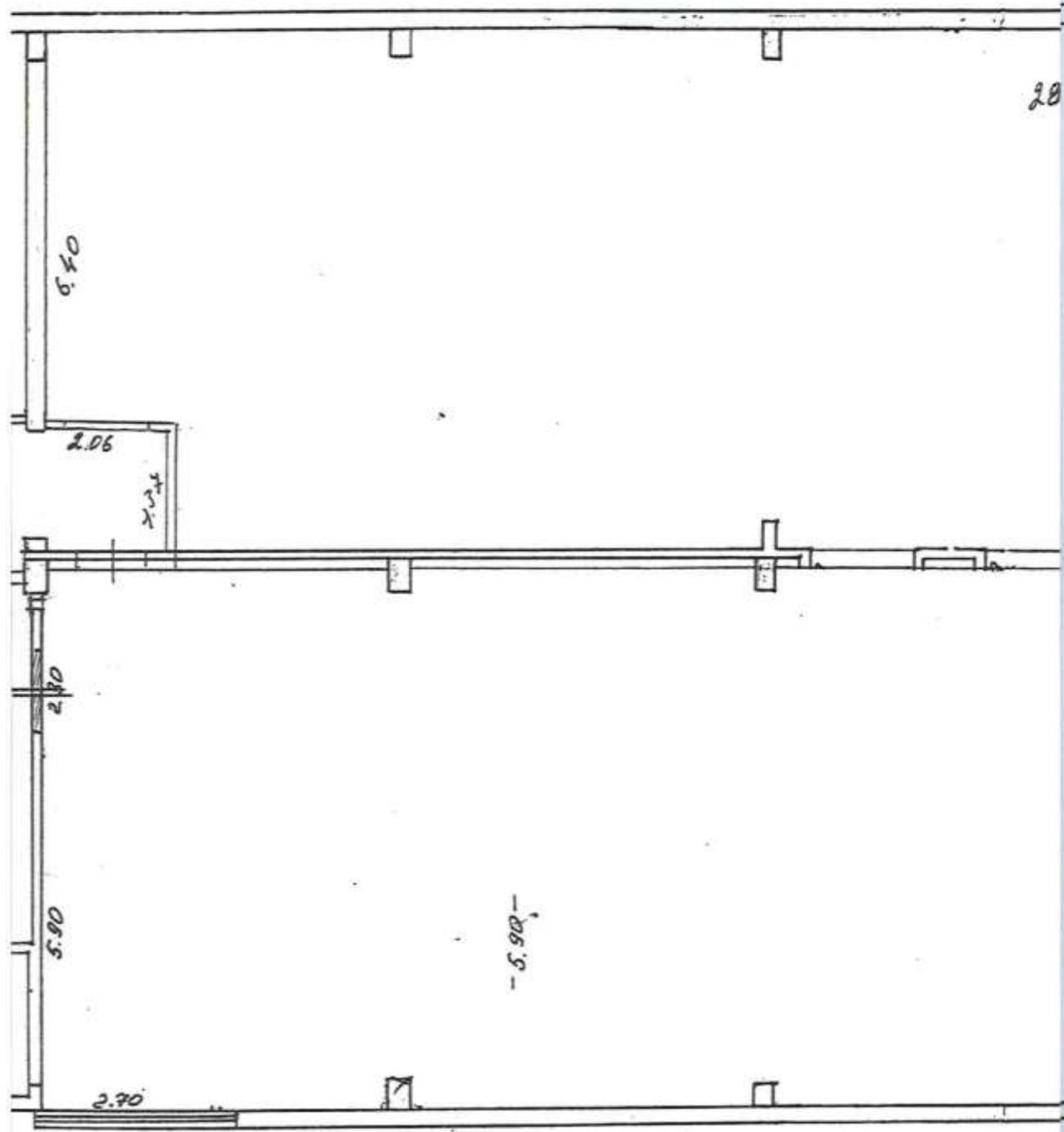
Исполнил Журский А.Е.

Проверил Журская И.Л.

Паспорт выдан " 20 " 20 " 2008 г.

Директор филиала _____ Кормушина В.Е.





0.40

2.06

2.34

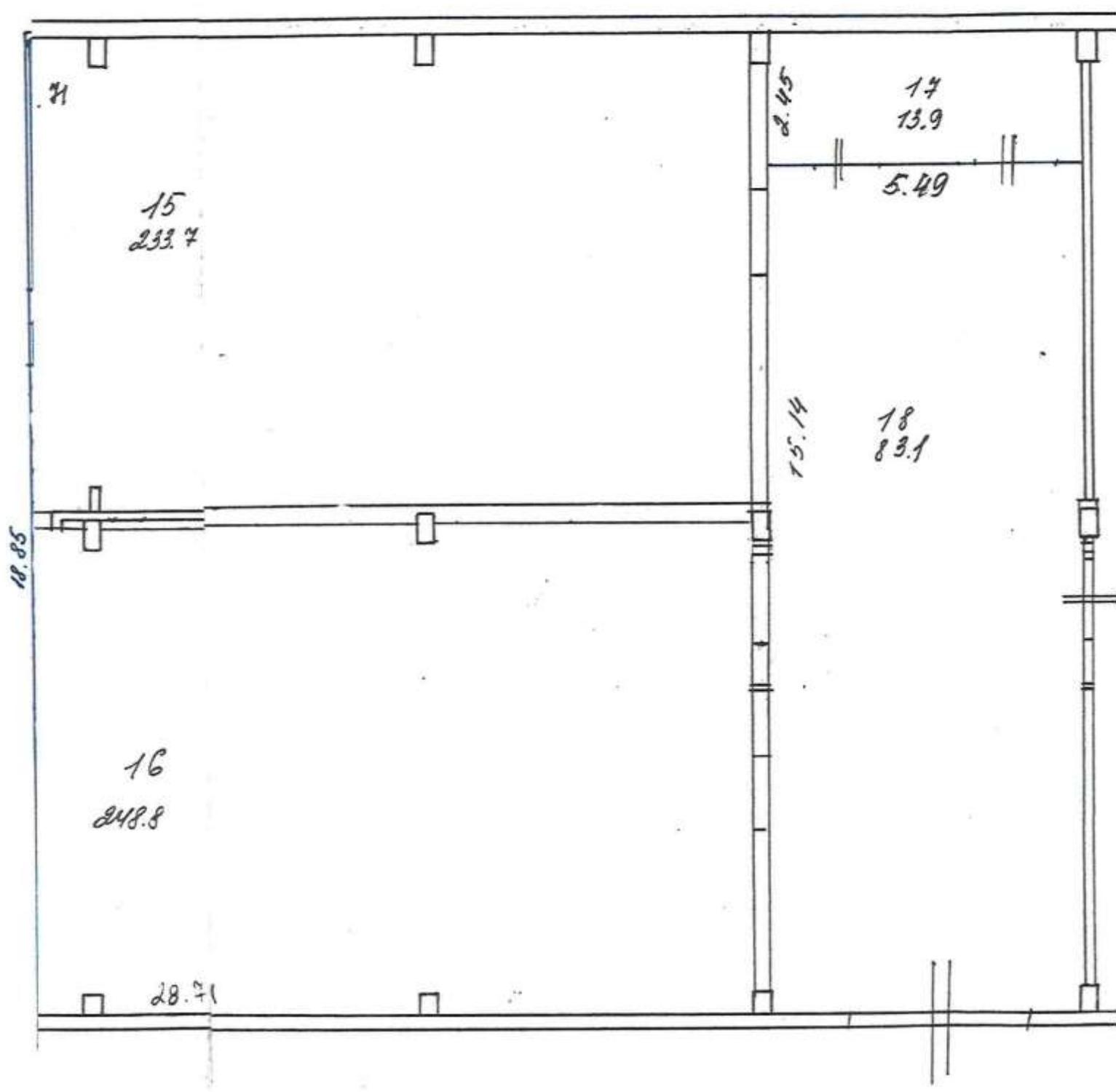
2.30

5.90

20

- 5.90 -

2.90



21

15
233.7

2.45

14
13.9

5.49

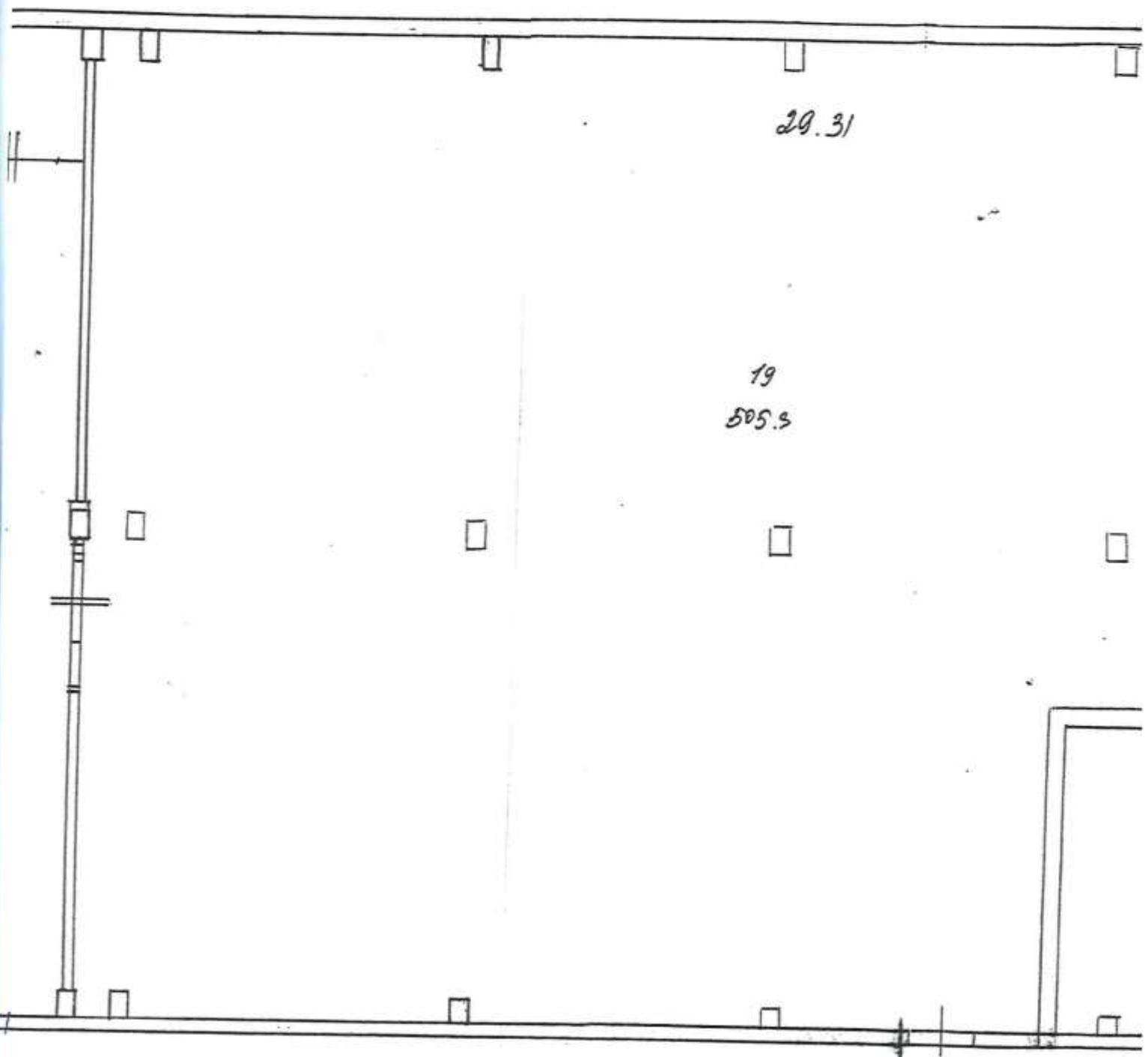
18.85

16
248.8

15.14

18
83.1

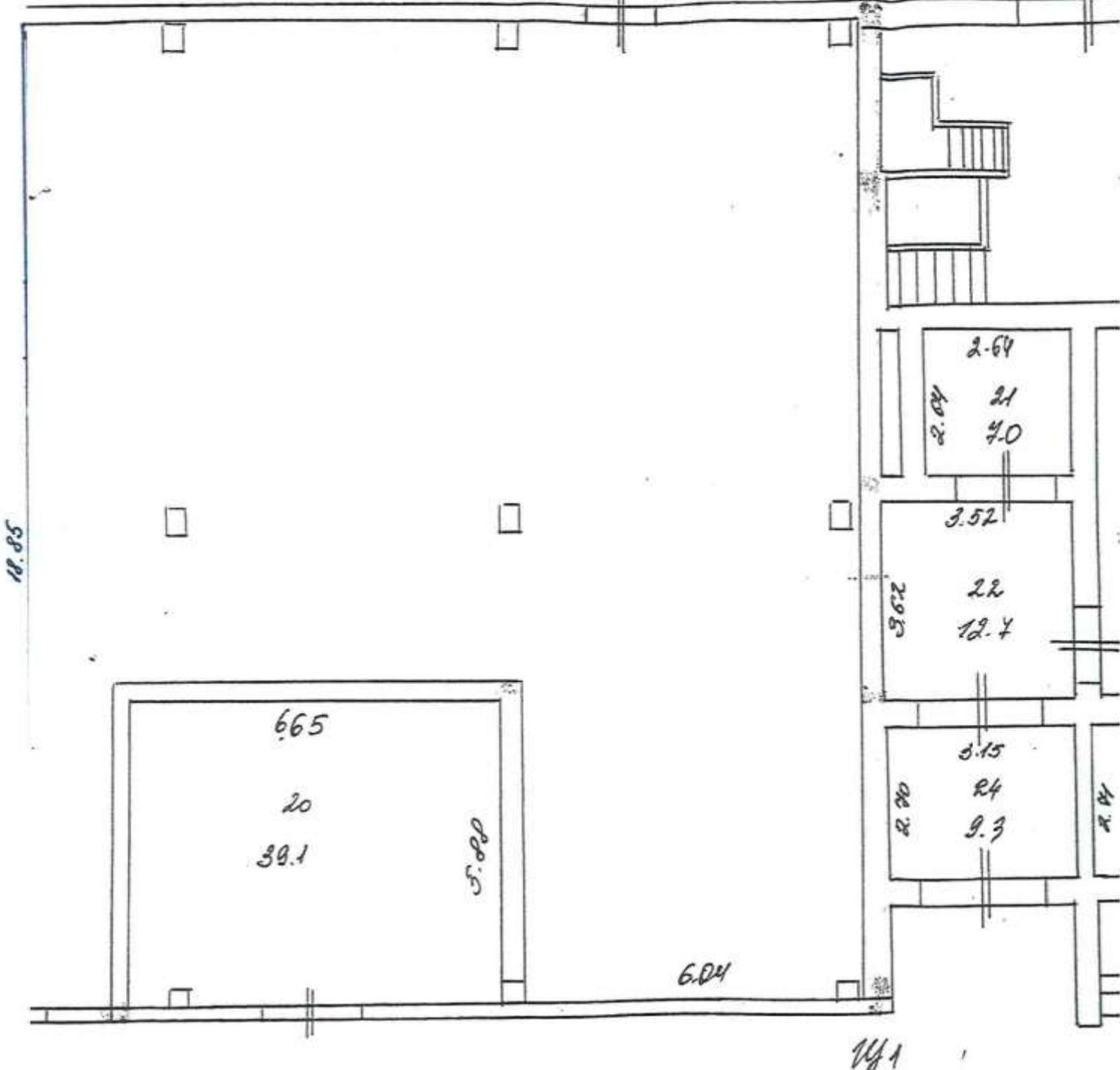
28.71



29.31

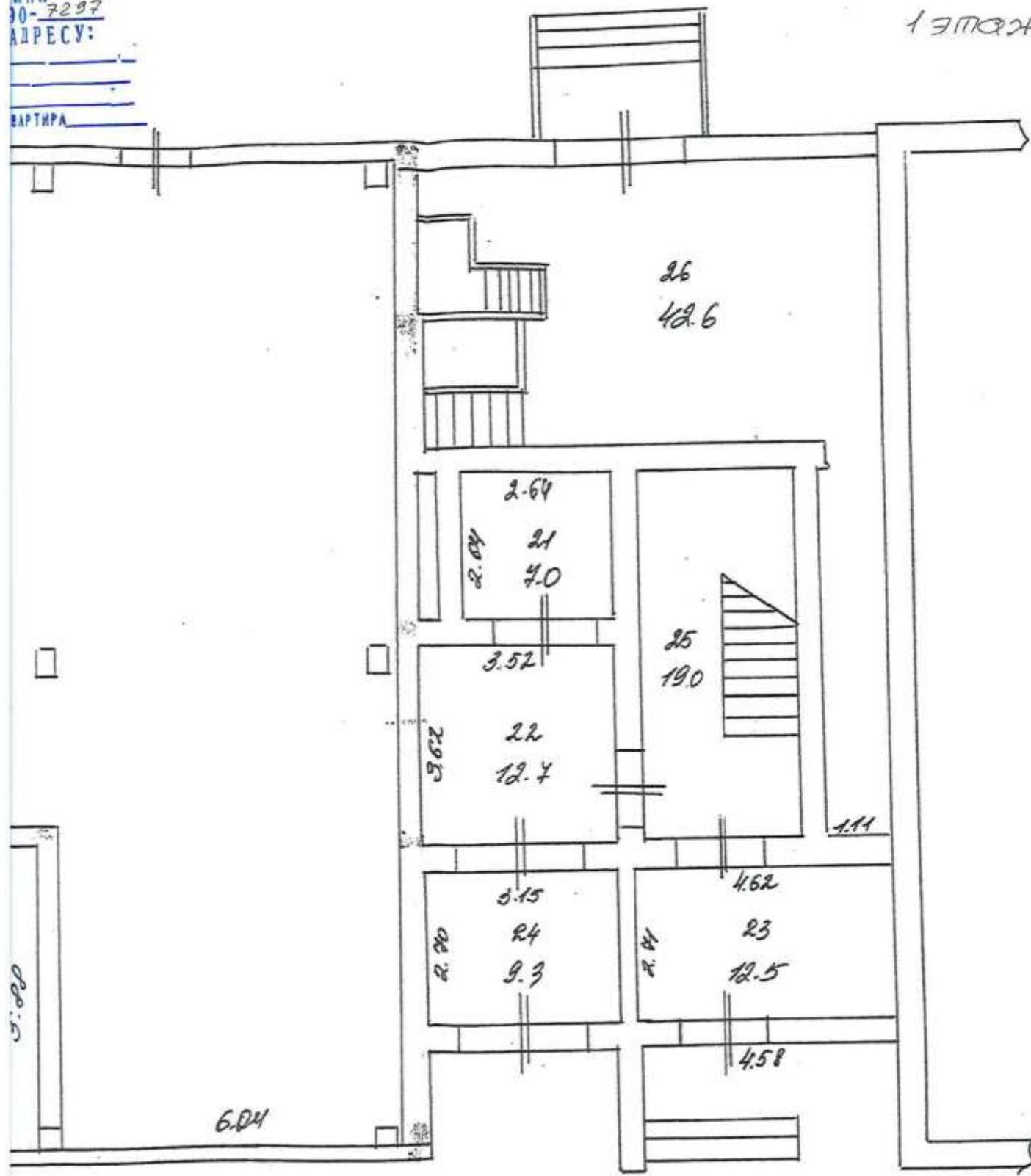
19
505.9

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 ЛИТ. №1 ИНВ. 311:090-7297
 НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ:
 Г. ХИМКИ, МИКРОРАЙОН _____
 КВАРТАЛ _____
 УЛИЦА Радогая
 ДОМ 2-а КОРПУС _____ КВАРТИРА _____



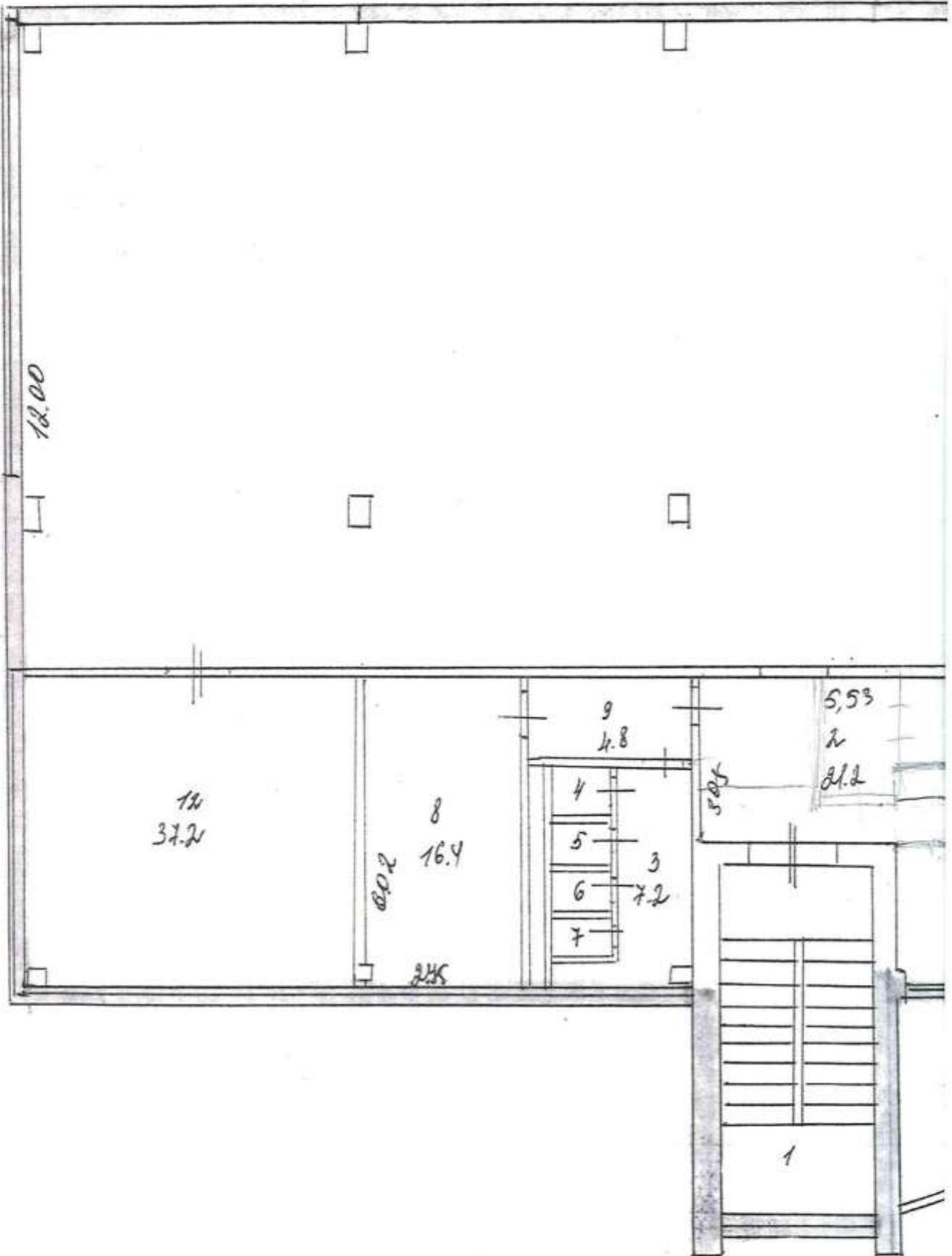
ИДАН
30-7297
АДРЕСУ:
ВАРТИРА

1 этаж



Щ1

Копия изготовлена 20.10.2008 г.
 По состоянию на 19.05.2008 г.
 Копировал _____
 Проверил _____

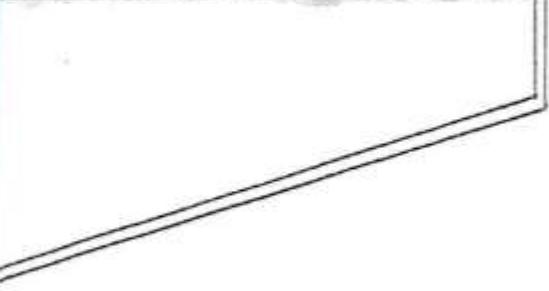
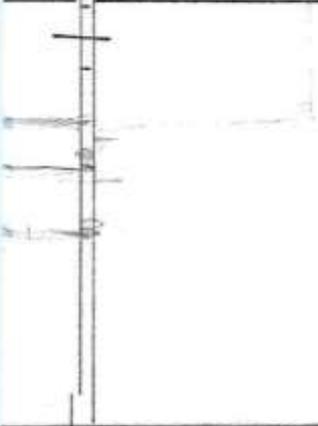


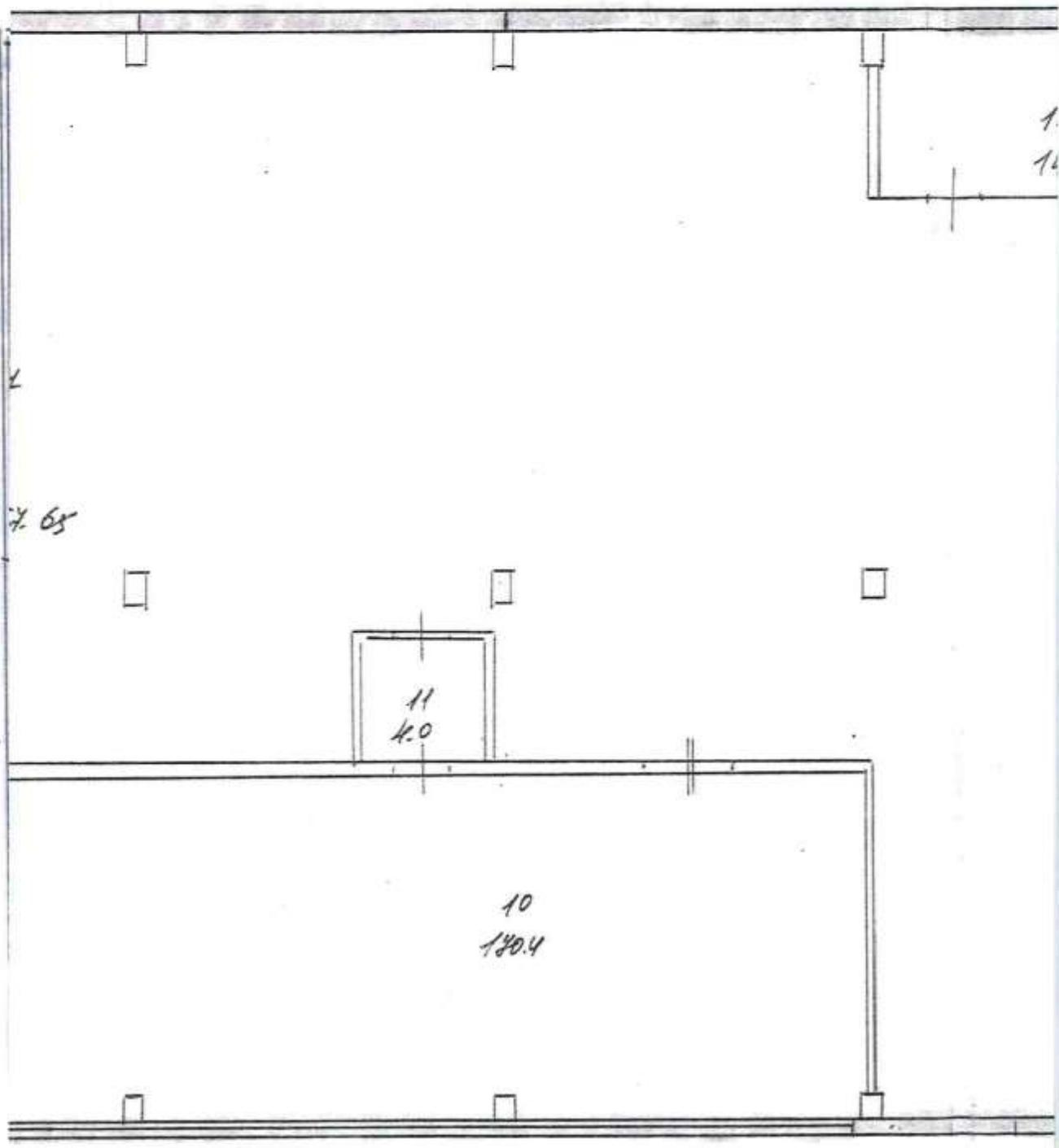


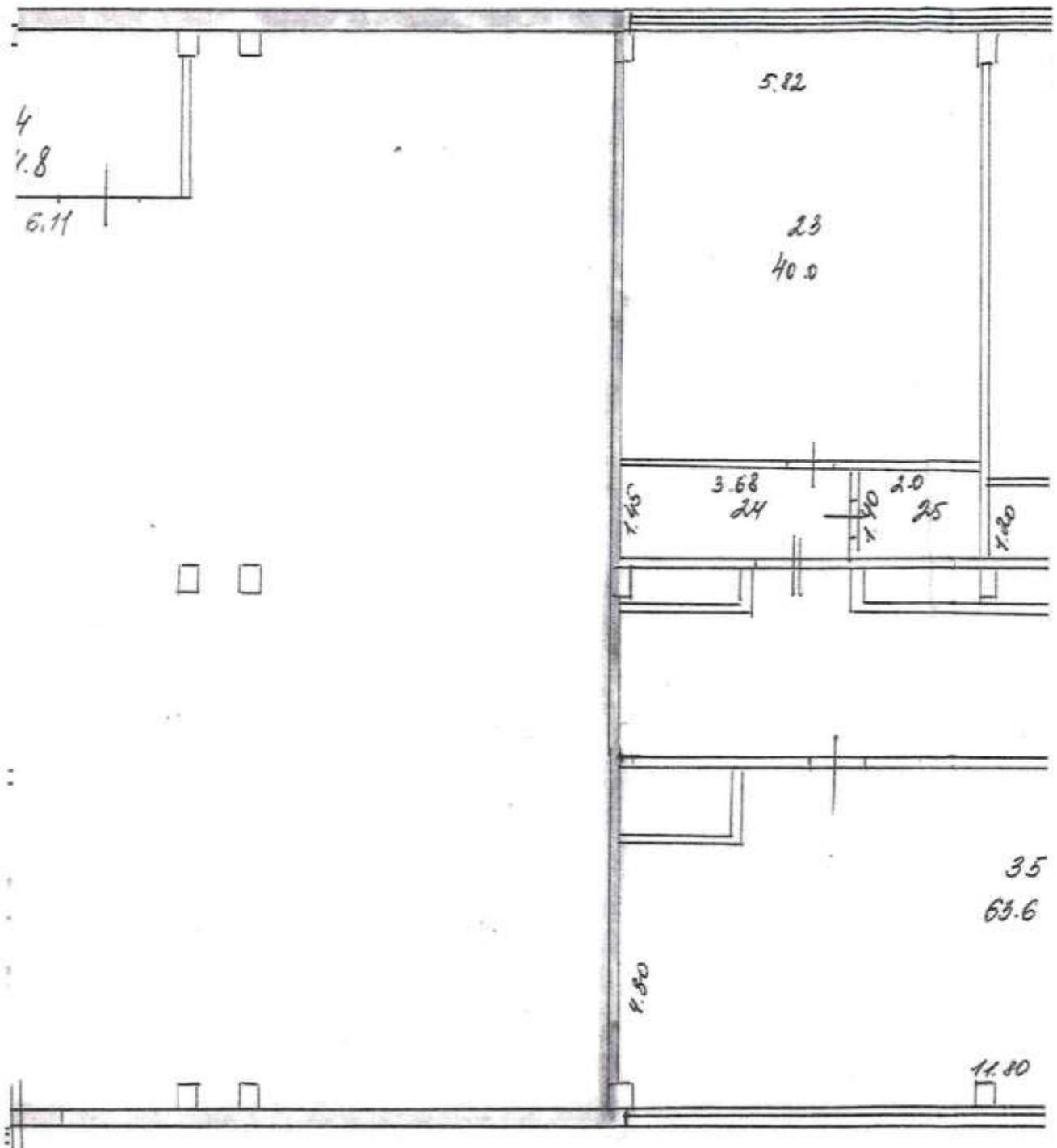
13

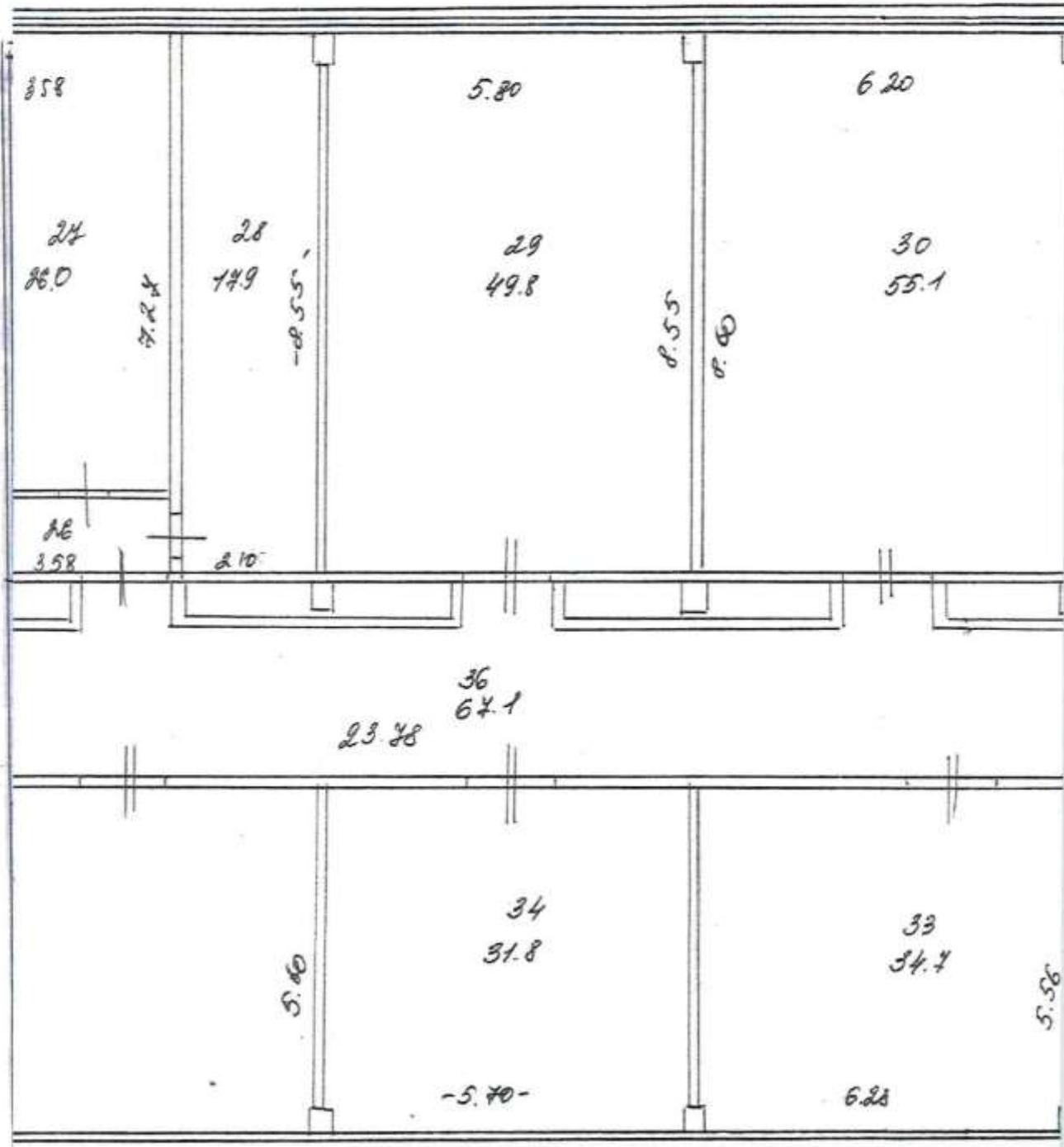
416.

6

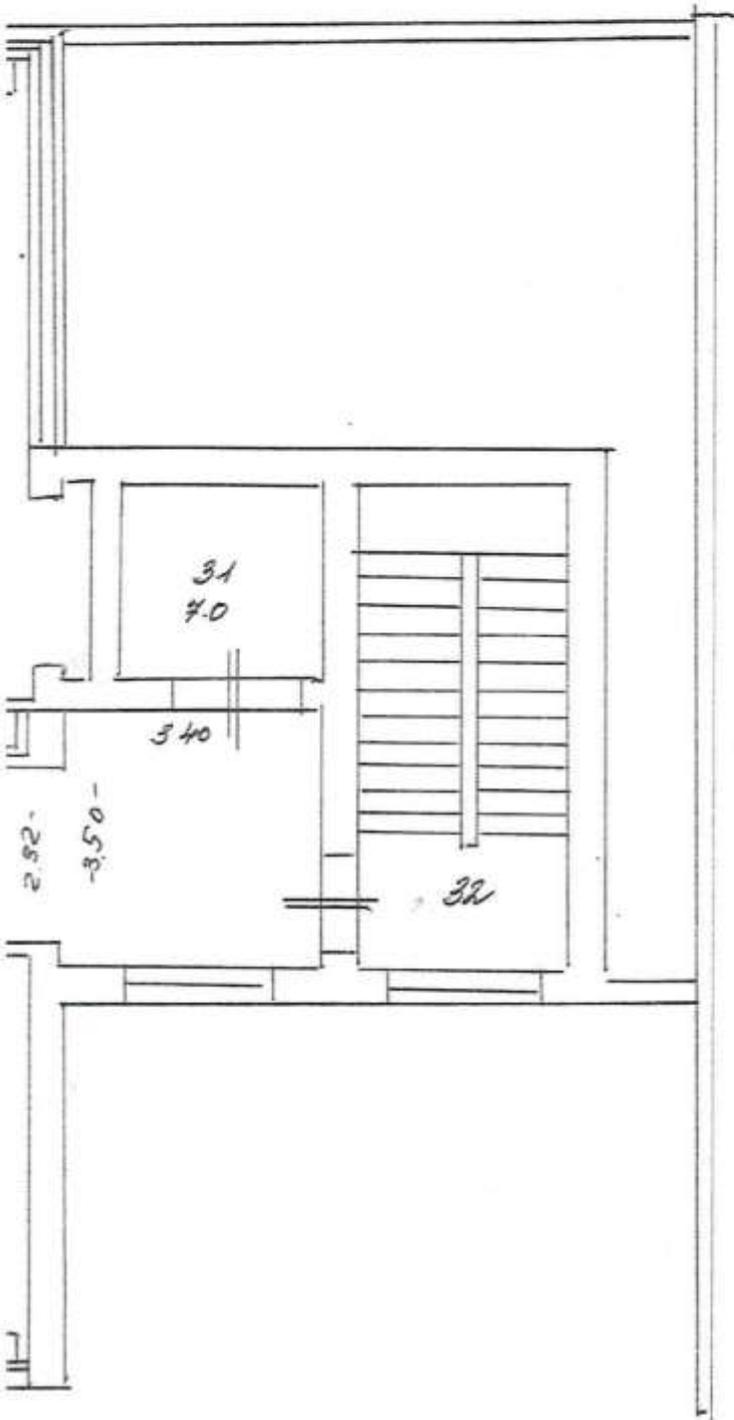




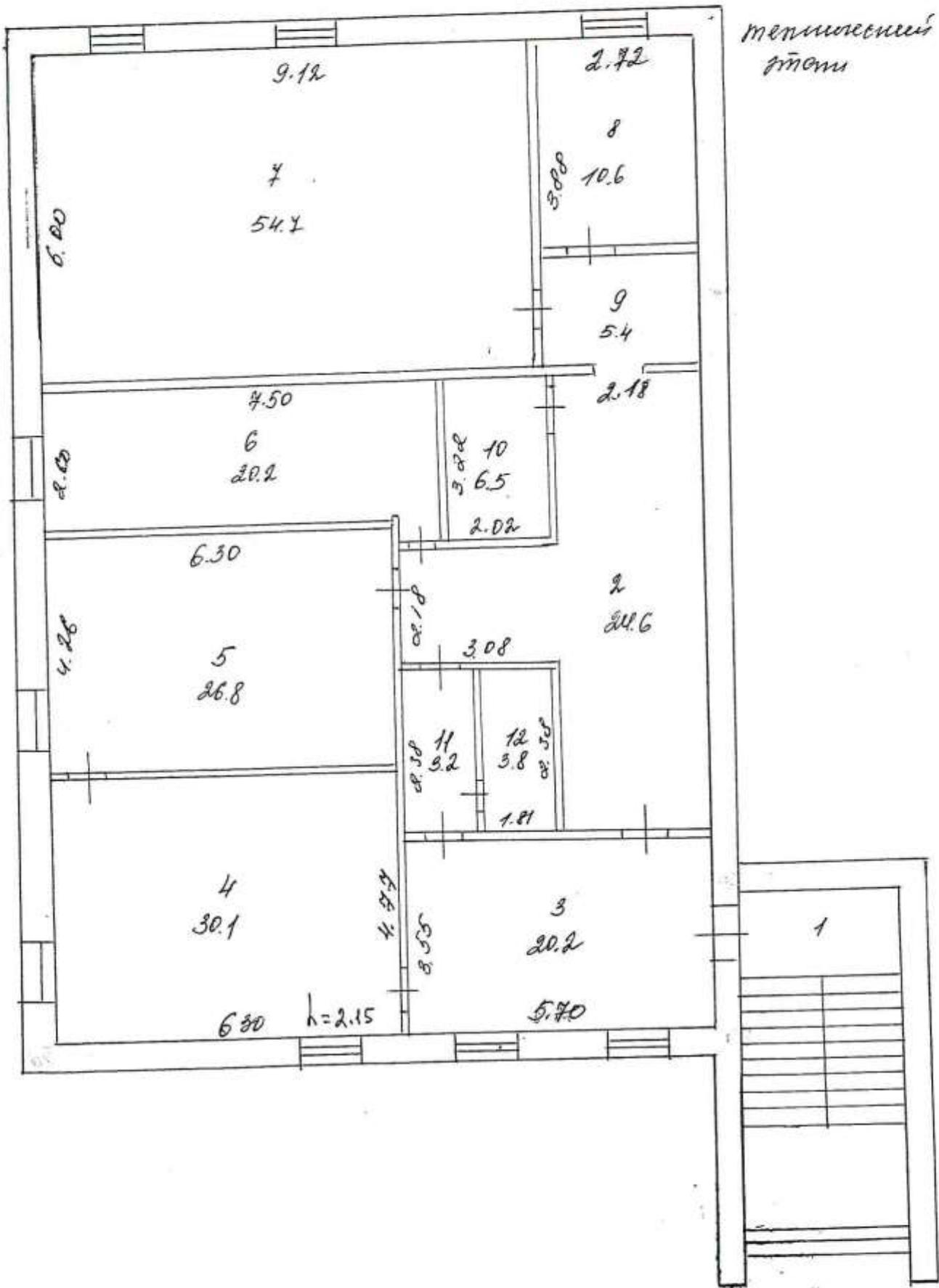




2 этаж



меншореннй
пмом



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 | 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

| | |
|--|--|
| 1. Запрос о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости в МФЦ Района Марьино, ЮВАО <small>(полное наименование органа регистрации прав или многофункционального центра)</small> | 2. 2.1. регистрационный № 77/100/341/2017-5659 2.2. количество листов запроса 2 2.3. количество прилагаемых документов 1/ листов в вкл 1 2.4. Ф.И.О., подпись _____ Подкова А.В. 2.5. дата «08» августа 2017 г. |
| 1.1 Прошу предоставить сведения: | |
| <input checked="" type="checkbox"/> объект недвижимости: вид: <input checked="" type="checkbox"/> земельный участок: кадастровый номер 50:10:010302:0052 адрес: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2А в виде: <input checked="" type="checkbox"/> выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | |
| 1.2 Форма предоставления сведений: | |
| <input checked="" type="checkbox"/> в виде бумажного документа <input type="checkbox"/> в виде электронного документа | |
| 1.3 Способ получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости | |
| <input checked="" type="checkbox"/> В многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг в виде бумажного документа, составленного многофункциональным центром и подтверждающего содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав: МФЦ Района Марьино, ЮВАО | |
| 3 Сведения о заявителе (физическом лице, арбитражном управляющем, нотариусе, судебном приставе-исполнителе) | |
| фамилия, имя, отчество: Барниова Ирина Анатольевна документ, удостоверяющий личность: Паспорт гражданина Российской Федерации, серия 45 08 № 161992, дата выдачи «16» августа 2005 г., кем выдан документ, удостоверяющий личность: ОВД района Марьиноский парк города Москвы | |
| 6 Документы, прилагаемые к запросу: | |
| 1 Чек от 12.07.2017 № 22 (400,00 руб. Барниова Ирина Анатольевна), чек расположен в деле 77/100/341/2017-5110 | |
| 8 Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица, на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав, в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги. | |
| 9 Подпись и иная информация: | |
| Настоящим подтверждаю: сведения, включенные в запрос, относящиеся к моей личности и представляемому мною лицу, а также внесенные мною ниже, достоверны; документы (копии документов), приложенные к запросу, соответствуют требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, на момент представления запроса эти документы действительны и содержат достоверные сведения; | |



Код платежа: 5245-0717-0000-3332-204

ДОГОВОР № 01-02-19-1
аренды недвижимого имущества

Тверская обл., 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 вернуть его Арендодателю не позднее последнего дня срока действия Договора в порядке, установленном Договором.

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

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Отказаться от исполнения Договора в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.2. Сдавать Объект аренды, как в целом, так и частично, в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя, при этом Арендатор обязан направить сведения о субарендаторе Арендодателю не позднее 3(Трех) рабочих дней с даты заключения соответствующего договора.

2.5. Арендатор не имеет права:

2.5.1. Хранить (включая временное размещение) на Объекте аренды взрывчатые, взрыво-, пожароопасные, включая легковоспламеняющиеся вещества, иные опасные вещества (в рамках понятий ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»), наркотические средства и психотропные вещества (в рамках понятий ФЗ «О наркотических средствах и психотропных веществах»), оружие (в рамках понятий ФЗ «Об оружии»).

2.5.2. Распоряжаться, включая отчуждение, правами аренды по Договору любыми способами, в том числе уступать право аренды, вносить право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ), иных организаций.

СТАТЬЯ 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

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

3.2.2. Оплата, установленная п.3.1. Договора, за пользование Объектом аренды за последующие календарные месяцы осуществляется ежемесячно не позднее последнего дня текущего календарного месяца за последующий календарный месяц. В случае если последний день текущего календарного месяца выпадает на нерабочий день, плата за аренду должна быть произведена не позднее последнего рабочего дня текущего календарного месяца.

3.2.3. Коммунальные и эксплуатационные расходы, в том числе связанные с организацией контрольно-пропускного режима сторонними организациями на территории места нахождения Объекта аренды не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором отдельно на основании договоров Арендатора с поставщиками соответствующих ресурсов и услуг.

3.3. Арендодатель имеет право выставлять Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Объекта аренды, произведенных им по соглашению Сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора, которые подлежат оплате Арендатором не позднее 3 (Трех) календарных дней с даты выставления счетов Арендодателем.

СТАТЬЯ 4.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. За просрочку оплаты арендной платы Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора уплаты пени за каждый день просрочки в размере 0,25 % (Ноль целых двадцать пять сотых процента) от 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 статьей 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации принять Объект аренды в одностороннем порядке, зафиксировав факт отсутствия Арендатора в акте приема-передачи Объекта аренды.

8.4. Все неотделимые улучшения Объекта аренды по окончании срока действия Договора или при расторжении Договора передаются в собственность Арендодателя, стоимость неотделимых улучшений не подлежит возмещению Арендодателем. Любые отдельные улучшения, произведенные Арендатором и согласованные с Арендодателем, будут принадлежать Арендатору на праве собственности и должны быть демонтированы Арендатором не позднее даты возврата Объекта аренды без ущерба его состоянию. Отделимые улучшения Арендатора могут быть переданы Арендатором в собственность Арендодателя по соглашению Сторон.

СТАТЬЯ 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

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

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

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

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

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

СТАТЬЯ 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК «Прага 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

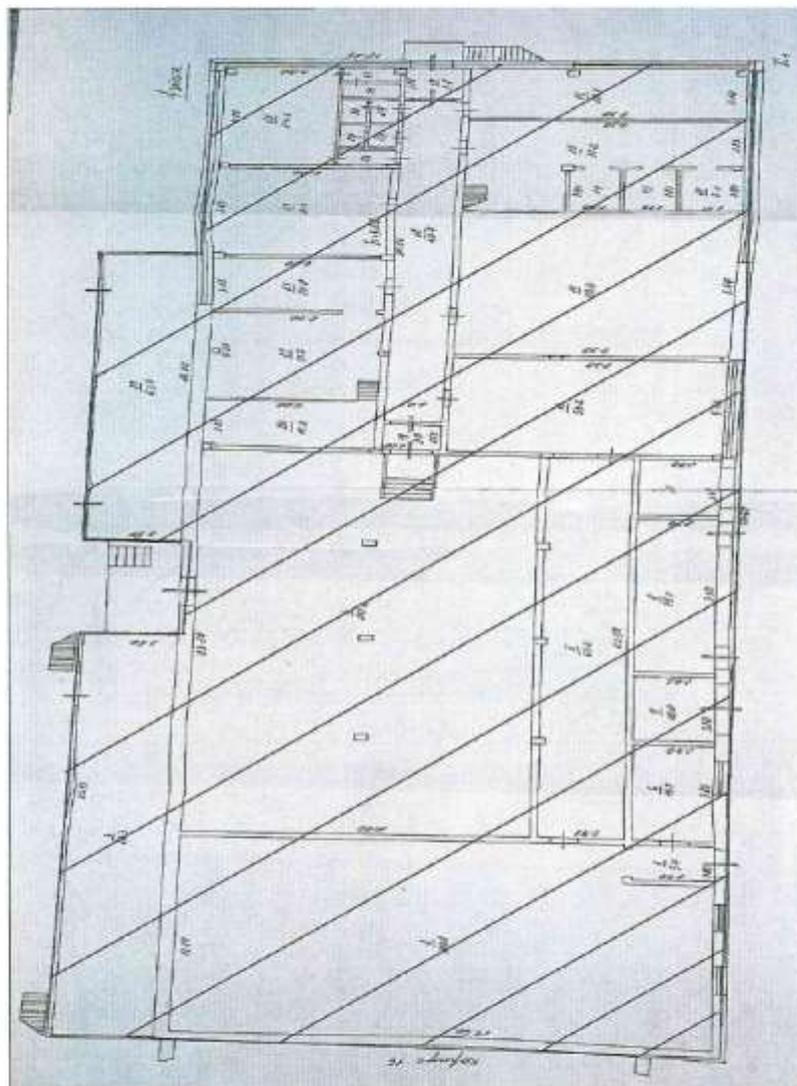
БИК: 044525092

Директор



А.А. Бродский

Схема расположения передаваемого Объекта аренды-1



 - Объект аренды

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



Кулик Д.С.

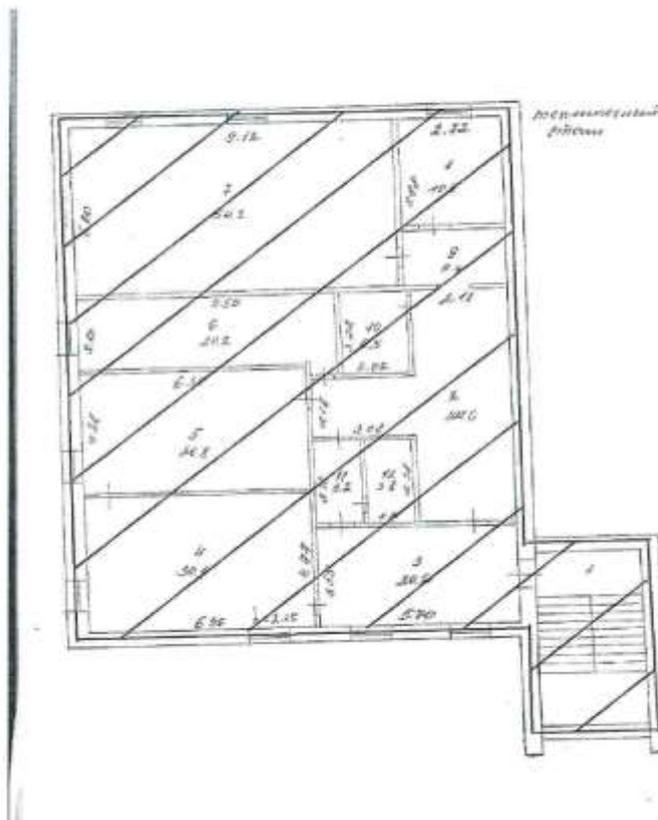
Арендатор:
Директор
ООО «ЭЗИС»



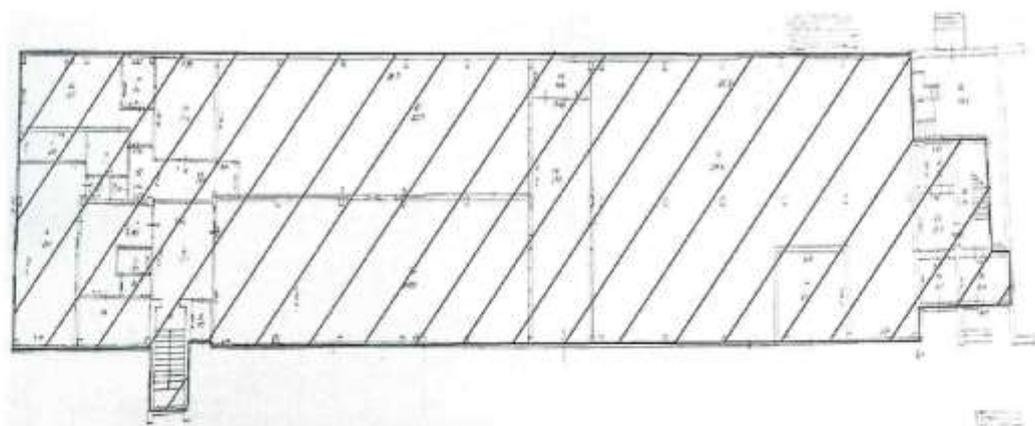
А.А. Бродский

Схема расположения передаваемого Объекта аренды-2

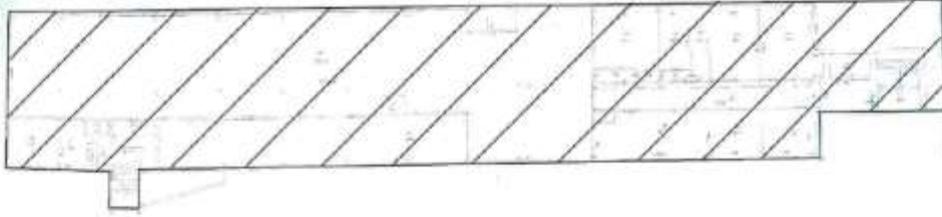
Подвальный этаж:



Первый этаж:



Второй этаж:



 - Объект аренды

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «УК «Прага Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Рождественский»

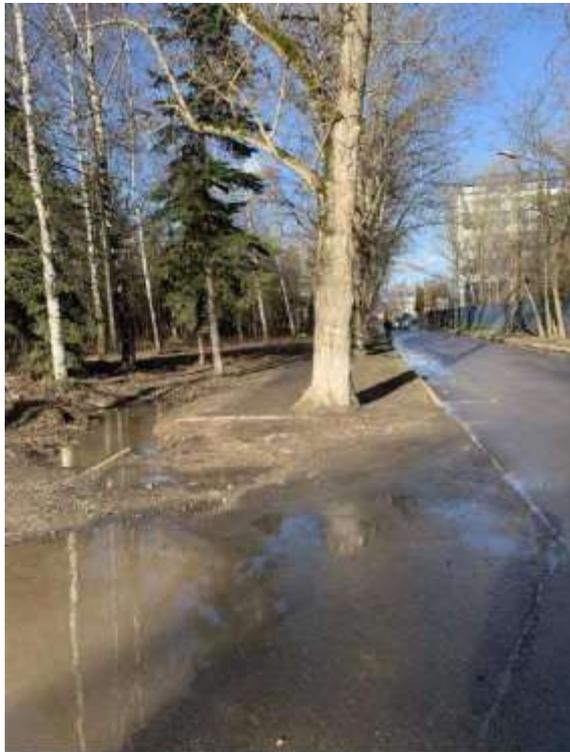

Кулик Д.С.

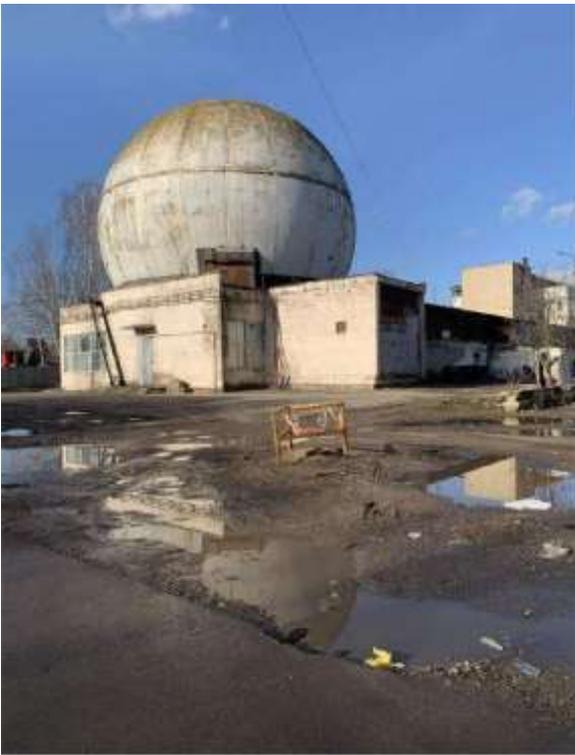

Арендатор:
Директор
ООО «ЭЗИС»


А.А. Бродский


Фотографии объектов оценки











Система отопления

































































