



Международный центр оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

ОТЧЕТ №37/77-10-2017

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 7 477,40 КВ.М.,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: МОСКВА, Ш.
АЛТУФЬЕВСКОЕ, Д. 79А, СТР. 25, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ
ООО «ВЕКТОР»

ЗАКАЗЧИК ООО «ВЕКТОР»

ДАТА ОЦЕНКИ 16 ОКТЯБРЯ 2017Г

Москва 2017



Международный центр оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №37/77-10-2017

Конкурсному управляющему
ООО «Вектор»
Филиппову Д.С.

Уважаемый Дмитрий Сергеевич!

В соответствии с Договором №37/77-08-2017 от 29 августа 2017 г., оценщик ООО «Международный центр оценки и консалтинга» произвел оценку рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 7 477,40 кв.м., расположенных по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25, принадлежащих ООО «Вектор».

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с представителем заказчика, а также анализа рыночных данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства.

Дата оценки – 16 октября 2017 года. Дата составления отчета – 09 января 2018 года.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Проверка правового положения объекта, а также аудиторская проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3 (утверждены Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299 и 467 от 10.07.2015 г., Федеральным стандартом оценки ФСО №7 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014) и Федеральным стандартом оценки ФСО №10 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 01.06.2015 г. №328).

В результате проведенных исследований и расчетов, основанных на информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке, подготовленном и подписанным профессиональными оценщиками, мы пришли к следующему заключению об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки:

рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 7 477,40 кв.м., расположенных по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25, принадлежащих ООО «Вектор», по состоянию на 16 октября 2017 года, без учета НДС округленно составляет:

236 638 000 (Двести тридцать шесть миллионов шестьсот тридцать восемь тысяч) рублей 00 копеек РФ, в том числе:

- право долгосрочной аренды земельного участка площадью 1 714,0 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 79А, стр. 25, к/н 77:02:0003002:108 составляет:

21 941 000 (Двадцать один миллион девятьсот сорок одна тысяча) рублей 00 копеек РФ

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах данного Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь к руководству нашей компании. Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу!

Генеральный директор ООО «МЦОИК»
09 января 2018 г.

О.В. Перепечко

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	12
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	12
5.1 ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ	12
5.2 ПЕРЕЧЕНЬ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	12
5.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	12
5.4 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	12
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	13
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.2. АНАЛИЗ ТЕХНИКО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
8. АНАЛИЗ РЫНКА.....	17
8.1 ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ИЮНЬ 2017 ГОДА.....	17
8.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ	29
8.3 СЕГМЕНТ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	30
8.4 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЗА 2 КВАРТАЛ 2017 ГОДА	30
8.5 СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МО, II КВАРТАЛ 2017 ГОДА	36
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46
10. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	47
ПОДХОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	49
12.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	56
13.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	77
14.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	78
15.П Р И Л О Ж Е Н И Я.....	79

1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1-1 Постановка задания на оценку

Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики	Помещения, назначение: нежилое общей площадью 7 477,40 кв.м., расположенные по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25
Права на объект оценки, учитываемые при оценке	Право собственности: ООО «Вектор» на нежилые помещения и право аренды земельного участка
Ограничения права	Аренда
Иная расчетная величина, используемая при проведении оценки	Не определялась
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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; -платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Дата оценки	16 октября 2017г
Дата осмотра объекта оценки	16 октября 2017г
Период проведения оценки	с 16 октября 2017 г по 09 января 2018г.
Статус настоящего документа	Полный отчет об оценке в повествовательной форме
Допущения, на которых должна основываться оценка	• Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета. • В силу вероятности природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. • Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель и Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации • Исполнитель и Оценщики не проводят правовой экспертизы

	правоустанавливающих документов на объект аренды. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на объект аренды, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально. • Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщиков и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта аренды и его окружения. Исполнитель и Оценщики не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии • Копии представленных документов соответствуют оригиналам • Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик • От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда • Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно • Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов • Ни Заказчика, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку • Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки • Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ)
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета	• Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611; • Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015 г. №

	328 • Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются Оценщики
--	---

Таблица 1-2 Сведения о Заказчике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН № 1047796371138 дата регистрации 27.05.2004 г.
Юридический адрес	Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25
Реквизиты	ИНН 7715522449, КПП 771501001

Таблица 1-3 Сведения об Оценщике

Оценщик, принимавший участие в составлении отчета	Бухалина Валентина Федоровна – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным №003231, оценщик действующего предприятия (бизнеса), оценщик недвижимости, машин и оборудования, нематериальных активов и интеллектуальной собственности.
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный пер., д. 2А, офис 5. тел. (495) 657-96-37, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков, рег. №0003, 09.07.2007 г.
Сведения о профессиональной квалификации специалистов	Бухалина Валентина Федоровна Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Международной академии оценки и консалтинга от 15.05.2006 г., серия ПП №609153, регистрационный №1473; Свидетельство о повышении квалификации (с 29.03.2010 г. по 19.04.2010 г.) регистрационный №056-ОД; Стаж работы в оценочной деятельности с 2006 г. Трудовой договор б/н от 10.10.2012г
Страхование гражданской ответственности Оценщика:	Страхователь – Бухалина Валентина Федоровна . Страховой полис № 904 к договору № 433-121121/14/032IR/776/00001/7-003231 от 07.04.2017г., Ингосстрах, Альфа страхование, срок действия с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г.
Адрес (местоположение)	127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 23

Таблица 1-4 Сведения об Исполнителе, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Международный центр оценки и консалтинга»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1067761567026, дата присвоения 23.12.2006г.
Юридический адрес (местонахождение)	127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 23
Телефон	8 916-917 7877, 8 910-333-52-52, 8 (4832)52-11-52
Реквизиты	ИНН 7717577450 КПП 771301001 р/с 40702810300470000074 в ОАО "ОТП Банк" БИК 044525311
Страхование гражданской ответственности исполнителя	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Международный центр оценки и консалтинга») застрахована ООО «Абсолют Страхование»: Страховой полис № 022-073-000423/16, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2016г. по 31

	октября 2017 г.
Местоположение саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д.420А, офис 5 Телефон: (495) 657-9637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007г.
Сведения о независимости специалиста оценщика и Исполнителя	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником или кредитором юридического лица – заказчика. Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Таблица 1-5 Иные специалисты, привлеченные к проведению оценки

Иные специалисты, привлеченные проведению оценки	Не привлекались
---	-----------------

Таблица 1-6 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор №37/77-08-2017 от 29 августа 2017 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Помещения, назначение: нежилое общей площадью 7 477,40 кв.м., расположенные по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	

№	Наименование	Подходы						Рыночная стоимость без НДС, руб.
		затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
1	Помещения, назначение: нежилое общей площадью 7 477,40 кв.м., расположенные по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25	обоснованно не использовался		261 209 000	0,5	212 067 000	0,5	236 638 000
В том числе:								
2	Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 1 714,0 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 79А, стр. 25 к/н 77:02:0003002:108	обоснованно не использовался		21 941 000	1,0	обоснованно не использовался		21 941 000

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях настоящего Отчета Оценщиками ООО «Международный центр оценки и консалтинга» вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении Оценки:

В целях настоящего Отчета Оценщиком вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении Оценки:

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

чрезвычайные обстоятельства.

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.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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.

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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Арендная плата - это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж - сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период - интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) - арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды - период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки - период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная плата (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки,

если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

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

Стоимость остаточная - стоимость, определенная на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

При расчетах, формировании заключения и выводов оценщиком использовалась информация из источников открытого доступа (сети интернет, печатных изданий и т.д.). Достоверность и достаточность данной информации была проверена при помощи средств и методов, которые были доступны в процессе проведения оценочных работ. Тем не менее, применение доступных оценщику средств и методов не может гарантировать абсолютную достоверность этой информации, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании ксерокопий официальных документов Заказчика, на бумажном носителе, заверенных надлежащим образом. У оценщика нет причин сомневаться в достоверности предоставленных Заказчиком документов.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (ов) оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости и не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по этой цене.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий отчет иначе, чем это предусмотрено Договором между ними. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ.

Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены и не проводились.

Оценщик рассматривает объект недвижимости исключительно для определения рыночной

стоимости, указанной в Задании на оценку.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

В приложении к отчету об оценке содержатся заверенные копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки.

Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

Учитывая то, что при расчетах объекта оценки использовался только сравнительный и доходный подходы, а в качестве аналогов – нежилые помещения, стоимость права аренды земельного участка входит в итоговую стоимость объекта оценки.

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, подписавший данный Отчет, настоящим удостоверяет, что

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в Отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и профессиональной практики;
- у нас нет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемого объекта или какой-либо предвзятости в отношении какой-либо стороны;
- наше вознаграждение не связано с итоговой величиной стоимости объекта оценки или какими-либо другими причинами, кроме как выполнением работ по данному Отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут произойти в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или заранее оговоренной цены;
- работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

5.1 Перечень нормативных правовых актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Земельный кодекс РФ
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями и дополнениями.

5.2 Перечень стандартов оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015 г. № 328
- Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков» с изменениями и дополнениями на дату оценки.
- Приведенный перечень использованных при проведении оценки документов не содержит сведений о методической литературе. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

5.3 Методическая литература

- Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Дело, 1998.
- Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Г. Харрисон. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- П.Г. Грабовый. Экономика и управление недвижимостью. – М. 1999.Е.С.
- А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М. 1997.
- Оценка недвижимости: учебник / Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004.

5.4 Источники информации

Информация ГОСКОМСТАТА, www.gks.ru;
Исследования рынка, проводимые компанией GVA Sawyer, Colliers International
Информация сайтов - www.arendator.ru, www.cbr.ru, www.economy.gov.ru, www.cbonds.ru
<http://www.irn.ru>, газета «Моя реклама», <https://www.avito.ru>

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс проведения оценки включает следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание основных характеристик оцениваемого объекта недвижимости составлено на основании обобщения данных визуального осмотра (фотографии объекта приведены в Приложении) и анализа документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении).

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены заверенные копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

- Свидетельство о государственной регистрации права 77АМ №366367;
- Планы этажей;
- Экспликация нежилых помещений;
- Выписка из технического паспорта на здание;
- Ситуационный план;
- Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с приложениями;
- Кадастровый паспорт земельного участка.

7.2. Анализ технико-эксплуатационных, количественных и качественные характеристик объекта оценки

Таблица 7.1 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки: помещения

Наименование и состав объекта оценки	Помещения, назначения: нежилое общей площадью 7 477,40 кв.м., расположенные по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25
Год ввода в эксплуатацию	1985
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Количество этажей в здании	5 и 1 подземный
Этаж расположения объекта оценки	5 и 1 подземный
Общая площадь объекта здания, кв.м.	8 565,50
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	7 477,40
Назначение объекта, текущее использование	Офисные помещения (1 568,7 кв.м.*) и складские со вспомогательными помещениями (5 908,7)
Помещение (оцениваемый объект)	Встроенное
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Сведения не предоставлены
Остаточная стоимость объекта оценки, руб.	Сведения не предоставлены
Обременения	Аренда
Описание конструктивных элементов здания	

Фундаменты		Железобетонный блочный
Стены и их наружная отделка		Железобетонные панели и кирпичные
Перегородки		Кирпичные, гипсокартонные, ж/б панели, ПВХ перегородки
Перекрытия		Ж/бетонные плиты
Кровля		Рулонная мягкая
Качество отделки объекта оценки		
Отделка полов		Бетонные, керамическая плитка, качественный линолеум
Отделка потолков		Подвесные потолки «Армстронг», штукатурка, побелка
Отделка стен		Штукатурка, окраска, обои, керамическая плитка
Проемы	Оконные проемы	ПВХ
	Дверные проемы	Двери деревянные и металлические, ПВХ
Санитарно - и электротехнические устройства		Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, лифты
Техническое состояние и качество отделки объекта оценки		Хорошее, износ не превышает 20%
Класс качества		На основании визуального осмотра, анализа используемых материалов в отделке, по техническому оснащению помещений, оцениваемые помещения относятся к классу качества «В»

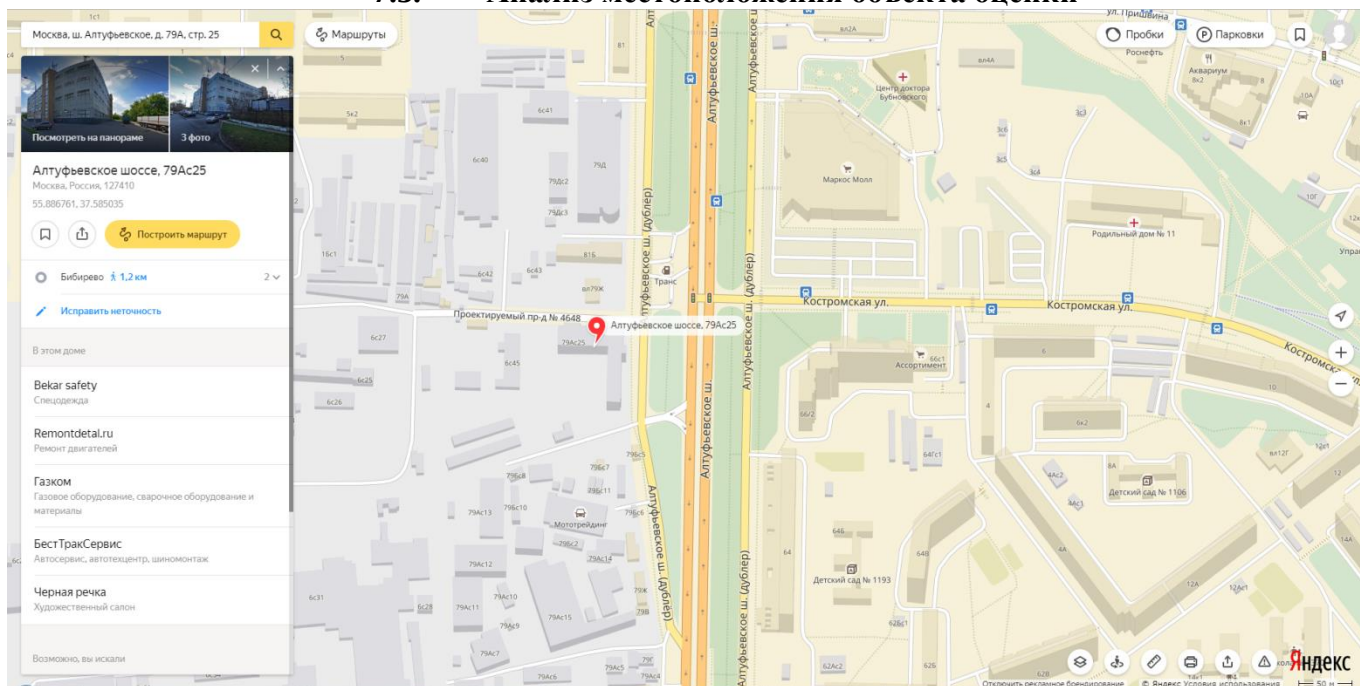
* Расчет площадей произведен на основании предоставленной заказчиком экспликации помещений

Таблица 7.2 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки: земельного участка

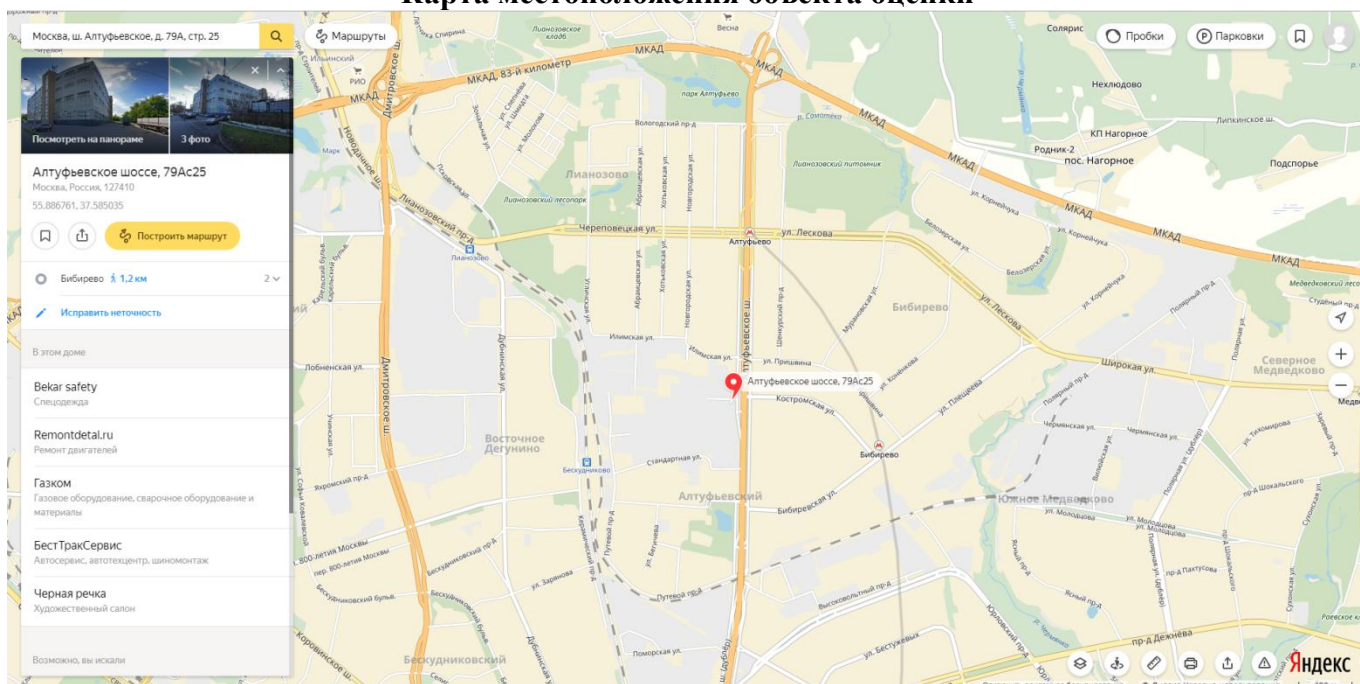
Наименование и состав объекта оценки	Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 1714,0 кв.м.
Адрес	Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., вл. 79а, стр. 25
Кадастровый номер	77:02:0003002:108
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Эксплуатация административно-складских помещений
Площадь всего участка, кв.м.	1 963,0
Срок аренды	До 31 августа 2026 г.
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Сведения не предоставлены
Остаточная стоимость объекта оценки, руб.	Сведения не предоставлены
Обременения	Без обременений
Износ	Земельные участки, как правило, не подвержены износу

Фотографии объектов оценки приведены в Приложении к данному отчету.

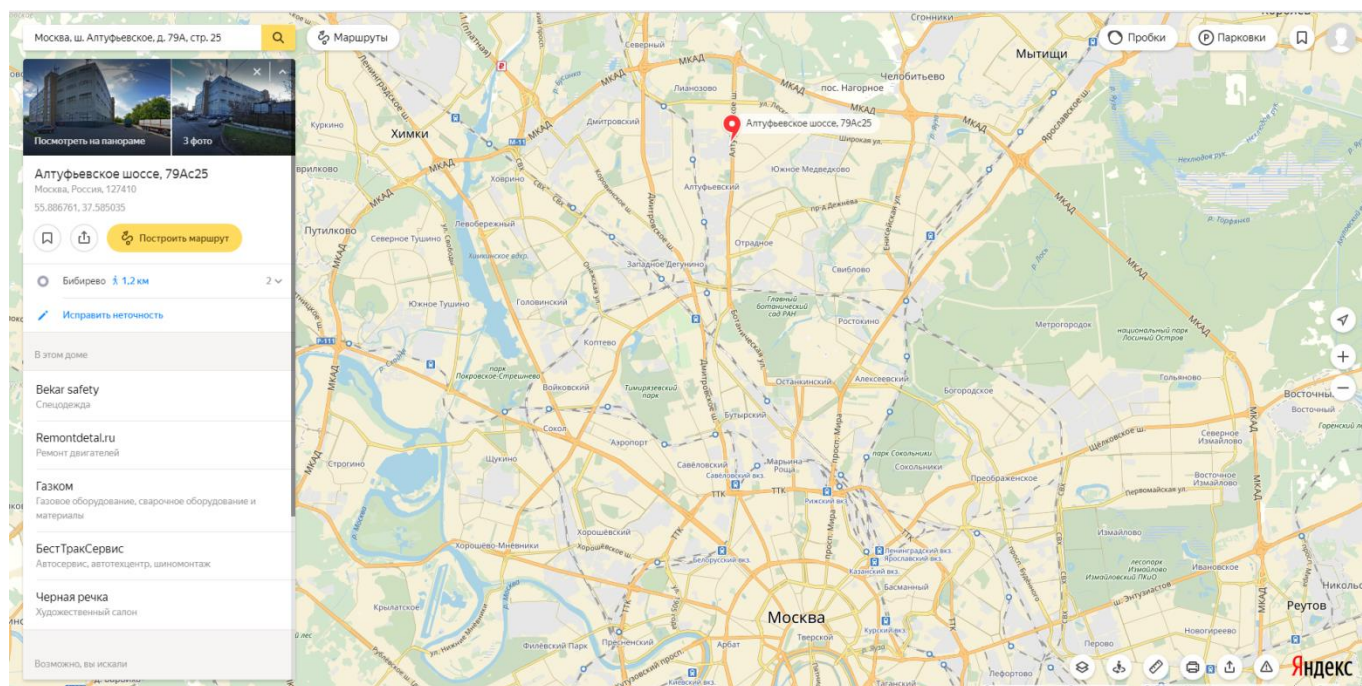
7.3. Анализ местоположения объекта оценки



Карта местоположения объекта оценки



Карта местоположения объекта оценки



Карта местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25, относится к району Лианозово Северо-Восточного округа (СВАО) г. Москвы. Объект оценки расположен в здании вдоль шоссе Алтуфьевское на первой линии. Имеется выделенная парковка. Высокая интенсивность автотранспорта и пешеходного потока. В окружении расположены торгово-офисные объекты, торгово-развлекательный комплекс, жилая многоэтажная застройка, производственно-складские объекты, социально-значимые объекты.

Северо-Восточный административный округ (СВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Находится на севере города. Содержит 17 районов.

На территории округа расположены станции Калужско-Рижской, Серпуховско-Тимирязевской и Люблинско-Дмитровской линий метро и линия монорельса.

Население района по состоянию на 2017 год составляет 1 415 283 человека.

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м²	Средняя жилая площадь на человека м² / чел.
Алексеевский	Алексеевское	529	70,5	13327,0	1409	19,99
Алтуфьевский	Алтуфьевское	325	48,9	15046,2	795	16,26
Бабушкинский	Бабушкинское	507	77,3	15246,6	1558	20,16
Бибирево	Бибирево	645	149,5	23178,3	2510	16,79
Бутырский	Бутырское	504	61,2	12142,9	1104	18,04
Лианозово	Лианозово	579	78,6	13575,1	1509	19,2
Лосиноостровский	Лосиноостровское	554	72,2	13032,5	1486	20,58
Марфино	Марфино	226	25,1	11106,2	431	17,17
Марьино	Марьино	468	59,5	12713,7	1119	18,81
Останкинский	Останкинское	1246	55,6	4462,3	1128	20,29
Отрадное	Отрадное	1016	168,8	16614,2	3141	18,61
Ростокино	Ростокино	354	34,1	9632,8	685	20,09
Свиблово	Свиблово	441	54,4	12335,6	956	17,57
Северное Медведково	Северное Медведково	566	114,5	20229,7	1965	17,16
Северный	Северное	1029	19,8	1924,2	585	29,55
Южное Медведково	Южное Медведково	387	73,9	19095,6	1258	17,02
Ярославский	Ярославское	799	85,5	10700,9	1456	17,03

Основные транспортные магистрали: Проспект Мира — Ярославское шоссе, Алтуфьевское шоссе, Дмитровское шоссе (район Северный), Шереметьевская улица.

По территории округа проходят три линии московского метрополитена: Калужско-Рижская, Серпуховско-Тимирязевская и Люблинско-Дмитровская, а также Московская монорельсовая транспортная система.

Два столичных вокзала: Рижский и Савёловский. Также проходит железная дорога Москва-Ярославль, станции: Москва-III, Маленковская, Яуза, Северянин, Лосиноостровская, Лось.

Около метро ВДНХ находится пригородная автостанция, с которой отправляются пригородные автобусы в Мытищи, Королёв, Ивантеевку, Пушкино, Красноармейск, Софрино-1, Лесные Поляны, Хотьково (часть рейсов), Сергиев Посад. Также имеются пункты отправления пригородных автобусов возле станций метро «Медведково» и «Алтуфьево».

На территории округа находятся ряд объектов широко известных не только в Москве, но и далеко за её пределами:

- ВДНХ, центральный павильон
- Выставка достижений народного хозяйства (ВДНХ), многие павильоны которой являются памятниками архитектуры.
- Останкинская телебашня и одноимённый телецентр.
- Первая в России Монорельсовая транспортная система.
- Ростокинский акведук.
- Усадьба Шереметьевых. Памятник русской архитектуры XVIII века.
- Усадьба «Свиблово»
- Главный ботанический сад РАН.
- Скульптурная композиция Веры Мухиной «Рабочий и Колхозница», стоящая на крыше одноимённого музейно-выставочного центра
- Мемориальный дом-музей академика С. П. Королева
- Музейно-мемориальный комплекс «Аллея Космонавтов»
- Памятник плавленому сырку «Дружба»
- Памятник «Ростокинский дворник»
- Новый драматический театр — самый отдаленный театр Москвы с редким репертуаром

СВАО — единственный округ в Москве, на территории которого имеются все виды городского транспорта: метро, автобус, трамвай, троллейбус, маршрутное такси и монорельс.

Лианозово — район в Северо-Восточном административном округе города Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. В северной части района располагается Лианозовский парк культуры и отдыха. Население – 85 097 человек.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за июнь 2017 года

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос - как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2кв2017 г. Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Производственная активность

	6 мес.	II кв.	июнь.17	май.17	апр.17	I кв.	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	7,5	7,0	7,6	8,1	6,6	1,8	0,2	-0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	3,3	2,6	3,5	3,9	3,8	0,7	-1,0	-0,8
Промышленное производство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	3,8	3,5	5,6	2,3	0,1	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,1	1,5	1,4	-	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	-	-	-0,5	1,6	0,8	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,0	1,7	0,7	-	-	-	-
Добыча полезных ископаемых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	5,0	5,2	5,6	4,2	1,2	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,3	0,9	1,2	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	3,1	2,7	1,9	-	-	-	-
Обрабатывающие производства									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,5	2,0	0,4	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	1,2	0,9	-0,4	-	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,8	0,6	4,7	5,5	1,3	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	0,9	2,3	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,5	2,8	2,4	-	-	-	-
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,0	1,0	-0,3	1,1	2,1	-4,8	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,3	0,0	-0,9	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-2,0	-2,4	-3,3	-	-	-	-

Динамика производственной активности во 2 кв. 2017 г. свидетельствует об ускорении восстановительного роста экономики по сравнению с 1 кв. 2017 г., несмотря на некоторое замедление в июне относительно темпов роста мая.

Увеличение спроса на энергоносители на внутреннем рынке, а также необходимость заполнения хранилищ после увеличенного отбора в минувшие аномально холодные месяцы

обусловили существенный рост добычи природного газа (+25,2% г/г) и поддержали высокие темпы роста добычи полезных ископаемых в целом (+5,2% г/г). Добыча нефти показала рост на 2,0% г/г, двигаясь в сторону стабилизации ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК.

На фоне относительной нормализации температурного режима на территории России замедлился прирост обеспечения электрической энергией, газом и паром (+0,6% г/г), что лишь отчасти скорректировало резко-положительную динамику прошлых месяцев, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается уверенный рост (+3,8% г/г). В водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов, несмотря на противоречивую динамику последних месяцев (-0,3% г/г в июне), заметны восстановительные тенденции, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается незначительный рост (+1,0% г/г).

Вместе с тем в июле средняя температура на территории России вновь установилась ниже уровней, характерных для этого месяца. В то же время сам абсолютный уровень температуры (в среднем около 18°C) не потребовал массового возобновления подачи тепла в жилые дома и объекты социальной сферы с одной стороны и массового использования кондиционеров с другой.

Темп роста потребления электроэнергии, по данным Системного оператора единой энергетической системы, в июле составил 1,4% г/г, с коррекцией на календарный, сезонный и погодный фактор - рост составил около 1% г/г (что в том числе связано с эффектом высокой базы прошлого года).

Рис. 1. Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов



Рис. 2. Погрузки грузов на ж/д транспорте



Обрабатывающая промышленность по итогам июня продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце.

Основными драйверами роста выступили: машиностроение (+18,1% г/г), химический комплекс (+6,1% г/г) и производство кокса и нефтепродуктов (+3,1% г/г).

Рис. 3. Динамика промышленности



Рис. 4. Драйверы роста в обрабатывающей промышленности



Основной вклад в рост машиностроительного комплекса внесло производство прочих транспортных средств и оборудования (+29,9% г/г), что, как и в прошлые периоды, связано со стимулирующими мерами государственной поддержки отечественных вагоностроителей и, как следствие, увеличением производства пассажирских (+20,2% г/г) и грузовых вагонов (рост 2,3 р.).

Так же сохраняются двухзначные темпы роста автотранспортных средств (+13,7% г/г) на фоне увеличения производства легковых автомобилей (+16,9% г/г), грузовых автотранспортных средств (+9,4% г/г) и автобусов (+32,1% г/г). Чрезвычайно высокими темпами продолжает увеличиваться производство компьютеров и электронных изделий (компьютеры рост в 2,3 р.), полупроводниковые приборы (+44,1% г/г) и коммуникационная аппаратура (+51,0% г/г)), что вместе с ростом производства потребительских товаров длительного пользования (холодильников на 8,5% г/г, стиральных машин на 23,4% г/г и газовых плит на 9,1% г/г) свидетельствует о восстановительных процессах в потребительском спросе. Традиционно положительная динамика химического комплекса определялась востребованностью и конкурентоспособностью отечественной продукции, а именно, минеральных и химических удобрений (+16,9% г/г) и аммиака (+10,7% г/г). Основной вклад в прирост производства кокса и нефтепродуктов внесли товарные группы, имеющие сравнительно небольшой удельный вес: нефтяной кокс (+16,7% г/г), судовое топливо (+10,3% г/г) и газообразные углеводороды, кроме природного газа (+8,0% г/г).

Металлургический комплекс (-2,3% г/г) продолжил оказывать сдерживающее влияние на темпы роста, с начала года переживая сокращение производства. Metallургическое производство сократилось на 3,5% г/г в результате снижения производства готового проката (-4,8% г/г), нелегированной стали (-5,1% г/г) и чугуна (-2,2% г/г). При этом стоит отметить двузначные темпы роста в производстве нержавеющей стали (+24,4% г/г) и труб для нефте- и газопроводов (+36,8% г/г). В июне негативный вклад в динамику обрабатывающих производств внесла также пищевая промышленность, в которой, несмотря на рост производства пищевых продуктов (+2,5% г/г), негативные тенденции в производстве напитков (-10,7% г/г) и табачных изделий (-18,4% г/г) обусловили общий спад производства в комплексе на 2,5% г/г.

	6 мес.	II кв.	июнь.17	май.17	апр.17	I кв.	2016
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,5	2,0	0,4	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	1,2	0,9	-0,4	-	-
Пищевая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,4	-2,5	2,8	0,9	0,9	2,3
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-3,6	0,8	-1,8	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	0,6	1,3	0,9	-	-
Легкая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,3	6,0	3,9	9,8	4,4	6,7	5,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	2,4	-1,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	6,3	6,8	6,0	-	-
Деревообрабатывающий комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	1,9	3,4	0,5	1,7	4,3	2,1
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,9	0,3	-1,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	3,0	3,0	3,6	-	-
Кокс и нефтепродукты							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	2,8	3,1	1,8	3,4	-1,8	-1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,1	-1,1	1,3	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	0,4	-0,1	-0,6	-	-
Химический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	6,9	6,1	10,0	4,8	7,5	6,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,3	1,8	0,4	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	7,2	7,4	6,8	-	-
Неметаллическая минеральная продукция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,9	0,8	5,5	-0,7	2,9	-6,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-2,9	5,3	-0,7	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,3	2,7	1,8	-	-
Металлургический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,9	-1,5	-2,3	-1,0	-1,0	-8,9	-0,6
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	0,3	-0,7	3,6	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-4,9	-5,6	-6,8	-	-
Машиностроительный комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	5,7	18,1	12,9	-14,0	-0,9	2,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,5	7,6	-6,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,8	-1,1	-4,8	-	-
Прочие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-2,5	-7,2	2,9	-2,3	2,4	-11,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	0,0	-2,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-0,3	1,5	1,1	-	-

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м).

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.). В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно).

Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7% г/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4 п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП.

Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5 п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

Потребительский спрос

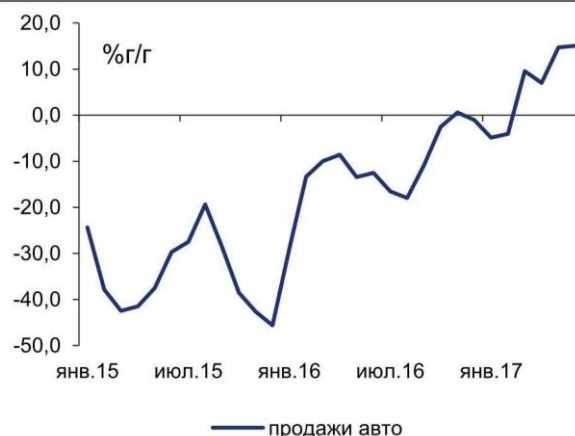
	6 мес'17	II кв'17	Июн'17	Май'17	Апр'17	I кв'17	2016
Реальная заработная плата							
± % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,1	2,9	2,8	3,7	2,4	0,8
± % к предыдущему месяцу/SA	-	-	2,9/ 0,4	0,6/ -0,3	3,4/ 0,6	-	-
Номинальная заработная плата							
± % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	7,4	7,4	7,0	8,0	7,1	7,9
± % к предыдущему месяцу/SA	-	-	3,5/ 0,9	1,0/ 0,1	3,7/ 1,0	-	-
Реальные располагаемые доходы							
± % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-2,7	0,0	-0,1	-7,5	0,0	-5,9
± % к предыдущему месяцу/SA	-	-	10,3/ -0,6	-4,5/ 2,9	2,1/ -2,8	-	-
± % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,1	-2,0	1,0	0,4	-6,9	2,0	-4,9
Оборот розничной торговли							
± % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,7	1,2	0,7	0,1	-1,6	-4,6
± % к предыдущему месяцу/SA	-	-	1,1/ 0,2	1,8/ 0,1	-1,3/ 0,2	-	-
Продовольственные товары							
± % к соотв. периоду предыдущего года	-1,8	-0,6	-0,6	-0,4	-0,9	-3,0	-5,0
± % к предыдущему месяцу/SA	-	-	-0,3/ -0,1	1,7/ -0,3	-1,6/ 0,1	-	-
Непродовольственные товары							
± % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,9	2,9	1,8	1,0	-0,3	-4,2
± % к предыдущему месяцу/SA	-	-	2,5/ 0,5	1,9/ 0,1	-1,1/ 0,5	-	-
Платные услуги							
± % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-1,0	1,2	-0,6	0,2	0,7
± % к предыдущему месяцу/SA	-	-	-0,7/ -0,8	-0,5/ 0,3	-1,6/ -0,1	-	-

Динамика оборота розничной торговли свидетельствует о последовательном восстановлении внутреннего спроса: рост оборота розничной торговли в целом достиг 1,2% г/г после 0,7% г/г в мае.

Рис. 5. Восстановление потребительского спроса происходит в основном за счет непродовольственных товаров



Рис. 6. Продажи легковых автомобилей продолжают расти двузначными темпами



Рост потребительского спроса на непродовольственные товары по-прежнему происходит в том числе за счет приобретения населением товаров длительного пользования: продажи легковых автомобилей второй месяц демонстрируют двузначные темпы роста: в июне +15,0% г/г после +14,7% г/г в мае.

Рост объема платных услуг населению в мае был пересмотрен в сторону увеличения до 1,2% г/г (нулевая динамика по первоначальной оценке). В июне - снижение на 1,0% г/г. Несмотря на волатильность показателя в течение первого полугодия, объем платных услуг, предоставленных населению в январе-июне 2017 г., сохранился на уровне первого полугодия прошлого года.

Индикатор потребительской активности «спрос-запрос», построенный на основе данных о частоте соответствующих интернет-запросов, очищенный от сезонного и календарного факторов (подробнее о специфике расчета агрегированного показателя «спрос-запрос» и о его

составляющих см. в Картине экономике за май 2017 года), продемонстрировал некоторое снижение потребительской активности в июне после достижения пикового значения в мае. При этом снижение было обусловлено сокращением поисковых запросов на услуги, в то время как число интернет запросов на товары осталось практически на уровне мая. Вместе с тем, по предварительным данным июля (статистика запросов за 19 дней) индекс «спрос-запрос» достиг очередного максимума с начала 2014 года (107,1 пункта), что свидетельствует о продолжающейся тенденции постепенного восстановления потребительского спроса.

Рис. 7. Потребительская активность достигла максимума в июле

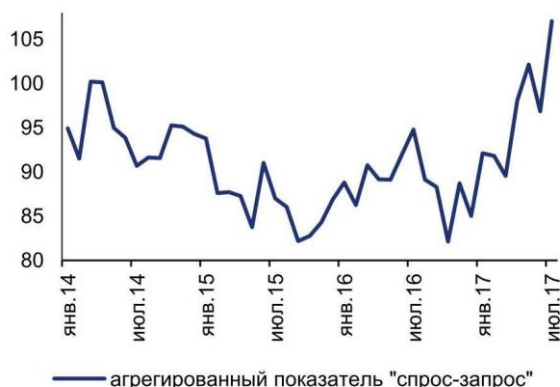
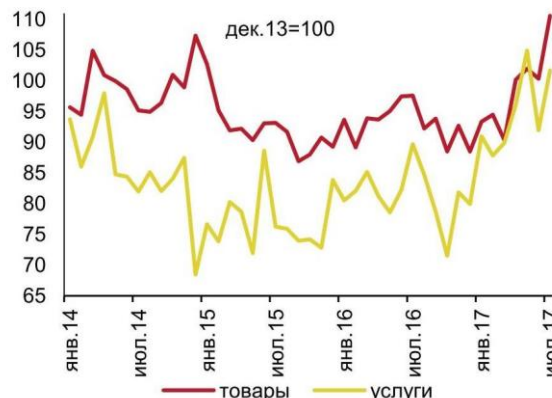


Рис. 8. Динамика интернет запросов потребительских товаров и услуг



Фактором, способствующим росту потребительского спроса, являются восстановительные процессы в кредитовании населения. По данным Банка России в первом полугодии 2017 года кредиты физическим лицам выросли на 3,8% г/г до 11,2 трлн, рублей. При этом помимо устойчиво растущего ипотечного кредитования в последние месяцы отмечается умеренный рост портфеля других потребительских ссуд.

Рис. 9. Восстановление спроса происходит на фоне позитивной динамики кредитования населения



Рис. 10. Кредитная нагрузка домохозяйств



В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях близких к дефициту. Динамика заработной платы работников организации стабильно находится в зоне роста. По уточненным данным, в мае реальная заработная плата увеличилась на 2,8% г/г (номинальный рост - 7,0% г/г), в июне, по предварительным данным - ускорение до 2,9% г/г (номинальный рост - 7,4% г/г). За первое полугодие текущего года реальная заработная плата выросла на 2,7% г/г (номинальный рост за тот же период - 7,2% г/г) и служит одним из существенных факторов восстановления потребительской активности.

Безработица продолжает находиться на исторически минимальных уровнях. Изменение уровня безработицы, скорректированного на сезонность, в июне в пределах статистической погрешности: значение показателя, как и по уточненным данным за май, составило 5,3% SA от численности рабочей силы. При этом численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

	6 мес.	II кв.	Июнь'17	Май'17	Апр'17	I кв.	2016
Численность рабочей силы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,9	-1,2	-0,9	-0,7	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	-	-	75,8	75,9	76,2	-	
Численность занятых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	-0,5	-0,8	-0,5	-0,1	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	-	-	71,8	71,7	72,2	-	
Общая численность безработных							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,4	-8,9	-7,9	-8,3	-10,4	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	-	-	4,0	4,0	3,9	-	
Уровень занятости							
в % к населению в возрасте 15-72/SA	65,1/-	65,3/-	65,5/65,2	65,2/65,2	65,1/65,5	64,9/-	65,7/-
Уровень безработицы							
в % к рабочей силе /SA	5,4/5,2	5,2/5,3	5,1/5,3	5,2/5,3	5,3/5,2	5,6/5,2	5,5/-

Продолжились положительные тенденции в годовой динамике реальных располагаемых доходов, которые в июне не продемонстрировали сокращения, сохранившись на уровне июня прошлого года. За 6 месяцев доходы в отрицательной зоне - снижение на 1,4% г/г. Реальные располагаемые доходы с исключением доходов от продажи валюты и продажи недвижимости на вторичном рынке, по оценке Минэкономразвития, в мае продолжили рост с ускорением его темпов (+1,0% г/г после +0,4% г/г в мае), за первое полугодие оцениваемый Минэкономразвития России показатель показал околонулевую динамику (снижение на 0,1% г/г).

Инвестиционный спрос

	6 мес	II кв.	июнь	май	апр	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.
Инвестиции в основной капитал										
в % к соотв. периоду предыдущего года						2,3	-0,9	-1,3	0,5	-1,5
с устранением сезонности, % м/м						1,2		0,1	0,1	-0,2
Строительство										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	3,2	5,3	3,8	0,4	-4,3	-4,3	-2,0	-3,6	-8,3
с устранением сезонности, % м/м		2,1	0,4	1,0	1,1	0,5		0,2	0,9	-3,4
Производство инвестиционных товаров¹										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	5,6	6,7	9,6	0,3	0,9	-1,9	0,5	-0,8	-1,5
с устранением сезонности, % м/м		2,8	0,3	6,6	-3,9	0,6		0,7	1,3	-1,7
Импорт инвестиционных товаров²										
в % к соотв. периоду предыдущего года				42,4	23,1	6,6	5,5	7,1	1,3	5,0
с устранением сезонности, % м/м				7,2	0,4	1,5		4,0	4,7	0,8
Грузоперевозки инвестиционных товаров³										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,1	-6,4	-9,2	-5,8	-3,9	-3,2	5,3	-11,5	3,8	16,2
с устранением сезонности, % м/м		-2,7	-2,7	-3,2	-1,3	8,5		-9,2	-2,3	0,6

В июне наблюдается ускорение роста инвестиций в основной капитал: динамика строительства ускорилась до 5,3% г/г, 0,4% м/м SA, производство инвестиционных товаров выросло на 6,7% г/г (0,3% м/м SA), импорт инвестиционных товаров расчет двухзначными темпами (42,2% г/г, 7,2% м/м SA по итогам мая). В июне ожидается сохранение тенденции роста импорта инвестиционных товаров. По оценке, темп роста инвестиций в основной капитал во 2кв2017 может составить 5-6% г/г.

	5 мес.	май	апр	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.	I кв.
Импорт инвестиционных товаров									
в % к соотв. периоду предыдущего года	16,7	42,4	23,1	6,6	5,5	7,1	1,3	5,0	9,5
с устранением сезонности, % м/м		7,2	0,4	1,5		4,0	4,7	0,8	-4,6
Вычислительные машины и их блоки	15,9	46,5	8,2	10,5	-0,5	-7,3	-2,7	-4,9	22,4
Плиты, листы, пленка из полимерных материалов	7,1	8,9	6,7	6,6	6,4	14,9	2,6	5,2	1,7
Арматура для трубопроводов, котлов, резервуаров	15,1	26,2	8,6	13,3	7,5	11,5	9,6	4,1	3,4
Автомобили для перевозки грузов	33,6	31,0	9,1	49,2	-10,0	-16,2	7,9	19,5	-39,1
Электродвигательные установки	19,7	46,4	39,4	7,2	-2,3	8,9	26,7	-15,8	-18,5
Оборудование и инструменты, применяемые в медицине, хирургии	8,4	48,5	-4,6	0,7	-14,4	-20,7	-26,4	-0,4	-1,9
Лифты, эскалаторы, конвейеры	-91,1	-56,1	-97,8	-80,7	в 20 р.	в 12 р.	в 27 р.	в 28 р.	в 9 р.
Машины и мех. приспособления, имеющие индивидуальные функции	12,4	35,4	-1,7	10,2	8,0	3,1	10,3	21,0	-1,7

Четвертый месяц подряд увеличивается производство инвестиционных товаров: в мае прирост составил 6,7% г/г, с устранением сезонности 0,3% м/м. Основной положительный вклад обеспечивается двухзначным ростом (шестой месяц подряд) производства цемента, извести и гипса, ускорившимся в июне до 71,1% г/г, ростом производства строительных металлических конструкций и изделий на 16,0% г/г, и резким ускорением роста производства машин специального назначения до 75,2% г/г. Негативное влияние на динамику производства инвестиционных товаров продолжает оказывать (четвертый месяц подряд) сокращение производства оборудования общего назначения (-41,7% г/г в июне). По итогам II квартала рост производства инвестиционных товаров ускорился до 5,6% г/г. В первом полугодии прирост составил 3,5% г/г.

	6 мес.	II кв.	июнь	май	апр	I кв.	2016
Производство инвестиционных товаров							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	5,6	6,7	9,6	0,3	0,9	-1,9
с устранением сезонности, % м/м	-	2,8	0,3	6,6	-3,9	0,6	-
Стальные трубы, полые профили и фитинги	-14,9	7,8	3,5	12,8	0,2	-9,2	-13,1
Изделия из бетона, гипса и цемента	2,0	-3,5	-6,6	2,2	-6,5	-1,3	-10,5
Оборудование общего назначения	2,7	5,0	-41,7	-10,9	-23,8	6,8	-6,3
Железнодорожный подвижной состав	41,6	47,9	6,2	48,4	27,8	35,2	21,0
Строительные металлические конструкции и изделия	1,0	-1,1	16,0	8,2	-12,7	5,0	-3,7
Цемент, известь и гипс	-3,2	-2,9	71,1	-1,3	-4,1	-1,3	-11,0

В июне рост объема работ по виду деятельности «Строительство» ускорился до 5,3% г/г (после 3,8% г/г в мае), с устранением сезонности прирост составил 0,4% м/м, что подтверждает разворот тренда и восстановление строительного сектора. Продолжается восстановление объема ввода жилья (0,3% м/м с устранением сезонности, -6,6% г/г), однако уровень ввода по итогам полугодия по-прежнему значительно ниже соответствующего периода 2016 года (-11,3% г/г). Таким образом, можно сделать вывод об усилении инвестиционного спроса в июне.

Рис. 11. Сезонно-сглаженные индексы (сглаж. 3 мес, 2013 – 100) показателей инвестиционной активности восстанавливаются



Рис. 12. Динамика инвест. импорта из стран дальнего зарубежья свидетельствует о продолжении роста инвестиционного импорта в июне.



млрд. долл. США	6 мес.	II кв.	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.	I кв.
Счет текущих операций	23.0	-0.3	23.3	68.9	0.4	10.3	2.0	12.9
% к ВВП	3.2	-0.1	7.0	5.1	0.1	2.7	0.7	5.1
Торговый баланс	59.2	24.8	34.4	148.5	18.3	27.3	22.3	22.4
% к ВВП	8.2	6.4	10.3	10.9	5.2	7.2	7.2	8.9
Экспорт	165.8	83.4	82.4	341.5	70.9	82.6	67.9	60.5
% год к году	29.2	22.9	36.2	-31.3	-9.9	1.8	-25.8	-32.9
% к ВВП	22.9	21.4	24.8	25.0	20.2	21.7	21.9	24.0
Импорт	106.6	58.6	48.0	193.0	52.6	55.3	45.6	38.1
% год к году	27.4	28.5	26.0	-37.3	5.6	8.8	-4.4	-14.7
% к ВВП	14.7	15.0	14.4	14.1	15.0	14.5	14.7	15.1
Баланс услуг	-12.2	-7.1	-5.1	-36.9	-7.2	-6.2	-6.0	-4.8
% к ВВП	-1.7	-1.8	-1.5	-2.7	-2.0	-1.6	-1.9	-1.9
Баланс инвестиционных доходов	-19.9	-16.0	-3.9	-31.5	-7.9	-8.6	-12.8	-3.2
% к ВВП	-2.8	-4.1	-1.2	-2.3	-2.2	-2.3	-4.1	-1.3
Баланс оплаты труда	-1.6	-0.9	-0.7	-5.1	-0.6	-0.8	-0.4	-0.4
% к ВВП	-0.2	-0.2	-0.2	-0.4	-0.2	-0.2	-0.1	-0.2
Чистый отток капитала	-14.7	2.8	-17.5	-19.8	-1.4	-9.8	0.1	-8.7
% к ВВП	-2.0	0.7	-5.3	-7.3	-0.4	-2.6	0.0	-3.5

Во 2 кв 2017 г. сальдо счета текущих операций перешло в отрицательную область, составив -0,3 млрд. долл. США (во 2кв2016 г. 2,0 млрд. долл. США, в 1кв2017 г. 23,3 млрд. долл. США). Сокращение текущего счета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года произошло, несмотря на рост экспорта товаров на 22,9% г/г, а экспорта услуг - на 12,3% г/г.

Значительный рост экспорта товаров был обусловлен ростом как нефтегазового экспорта (на 23,1% г/г), так и ненефтегазового экспорта (на 22,6% г/г). При этом как для первой, так и для второй товарной группы такой рост был вызван в большей степени увеличением цен. Цена на нефть марки «Юралс» в 2кв2017 г. была на 11,7% выше, чем в соответствующем периоде предыдущего года. Среднеконтрактная цена на природный газ (по данным ФТС) в апреле-мае выросла на 18,3% г/г, на каменный уголь - на 52,4% г/г, на черные металлы - на 44,1% г/г, на листовой прокат - на 54,8% г/г, на медь - на 19,4% г/г, на алюминий - на 28,2% г/г.

При этом объем поставок нефти за рубеж в апреле-мае снизился на 1,9% г/г, черных металлов - на 8,4% г/г, алюминия - на 0,9% г/г. Экспорт меди в реальном выражении вырос незначительно - на 1,4% г/г. Среди минеральных ресурсов рост в реальном выражении наблюдался в экспорте газа (на 0,7% г/г, прежде всего в результате роста поставок газа в Европу), и угля (на 22,6% г/г, прежде всего за счет роста поставок в Китай).

Таким образом, по нашим оценкам, бурный рост нефтегазового сырьевого экспорта вряд ли может носить долгосрочно устойчивый характер главным образом в силу завершения восстановительных ценовых процессов на сырьевых рынках с одной стороны.

В части несырьевого экспорта продолжает уверенно расти объем вывозимой продукции химического комплекса (на 17,1% г/г в апреле-мае), а также экспорта продовольственных товаров и сырья для их производства (на 17,8% г/г в апреле-мае). Однако доля двух указанных групп товаров в стоимостном объеме экспорта по-прежнему находится в диапазоне 10-13%, и, соответственно, оказывает ограниченную поддержку совокупным темпам роста.

В этих условиях сокращение текущего счета было обусловлено опережающим ростом импорта товаров и услуг. Под воздействием происходившего в 1П2017 г. укрепления рубля и восстановления внутреннего спроса рост импорта товаров ускорился во 2кв2017 г. до 28,5% г/г (после 17,5% г/г в 1кв2017 г.). При этом в условиях более быстрого восстановления внутреннего инвестиционного спроса по сравнению с потребительским, наиболее высокими темпами рос импорт продукции инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (34,5% г/г после 29,8% г/г).

Рост импорта услуг, напротив, несколько замедлился (до 14,5% г/г во 2кв2017 г. после 15,1% г/г кварталом ранее), однако находится в устойчивой положительной области. Кроме того, импорт услуг по статье поездки, наиболее чувствительный к указанным выше факторам (спросу и обменному курсу), продолжает расти двузначными темпами и ускоряться (с 21,5% г/г в 1кв2017 г. до 28,7% г/г во 2кв2017 г.).

Рис. 13. Ухудшение нефтегазового сальдо текущего счета происходит в результате как роста импорта товаров, так и...

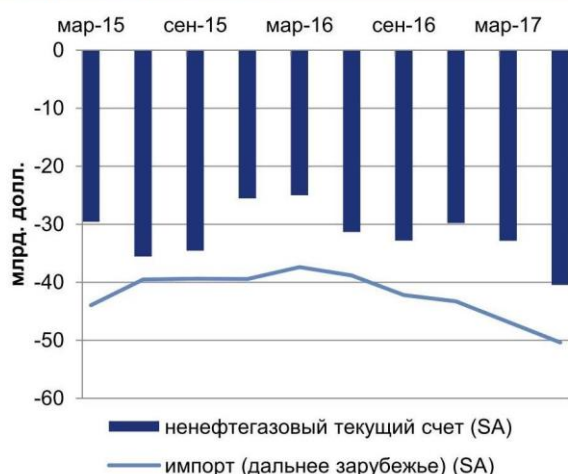
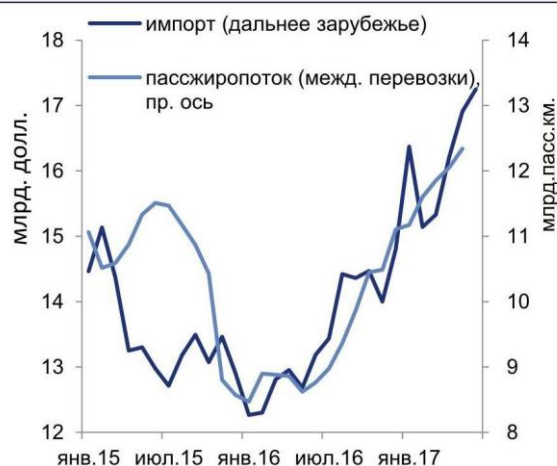


Рис. 14. ...импорта услуг



Бурный рост импорта привел к существенному ухудшению нефтегазового дефицита текущего счета, который достиг -40,5 млрд. долл. США во 2 кв.2017 г. (с учетом коррекции на сезонность) после -32,8 млрд. долл. США кварталом ранее и -29,7 млрд. долл. США в среднем за квартал в 2016 году. Возможность накопления резервов в условиях слабо отрицательного сальдо текущего счета без

существенного давления на курс рубля была обеспечена нетто-притоком капитала по финансовому счету (который полностью компенсировал отток 1кв2017 года). Так, во 2кв2017 г. объем покупок валюты Минфином России составил 2,2 млрд. долл. США (после 3,0 млрд. долл. США за 1кв2017 г.), задолженность кредитных организаций перед Банком России по операциям РЕПО в иностранной валюте сократилась во 2кв.2017 г. на 2,4 млрд. долл. США (за 1кв2017 г. на 6,5 млрд. долл. США).

Основным драйвером притока во 2кв2017 г. (как и в 1кв2017 г.) был интерес иностранных инвесторов к государственным ценным бумагам: нетто-приток капитала в государственные ценные бумаги во 2кв2017 г. составил 3,2 млрд. долл. США (с учетом погашений) после 4,4 млрд. долл. США в 1кв2017 года. Компании реального сектора также остались второй квартал подряд нетто-получателями иностранного капитала (здесь основной компонентной притока стали прямые иностранные инвестиции).

Рис. 15. Приток капитала формировался госсектором и прочими секторами

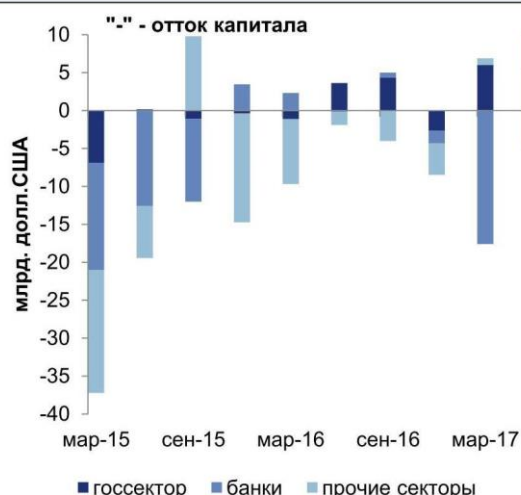
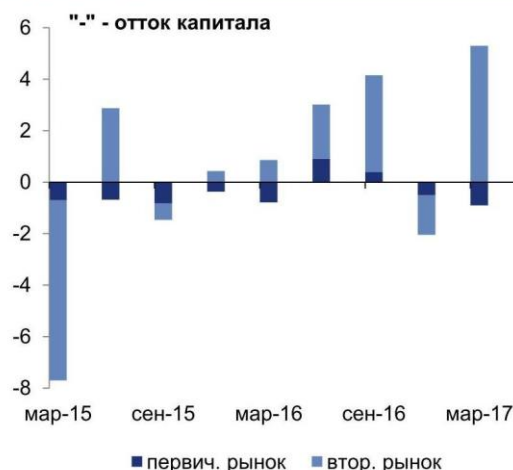


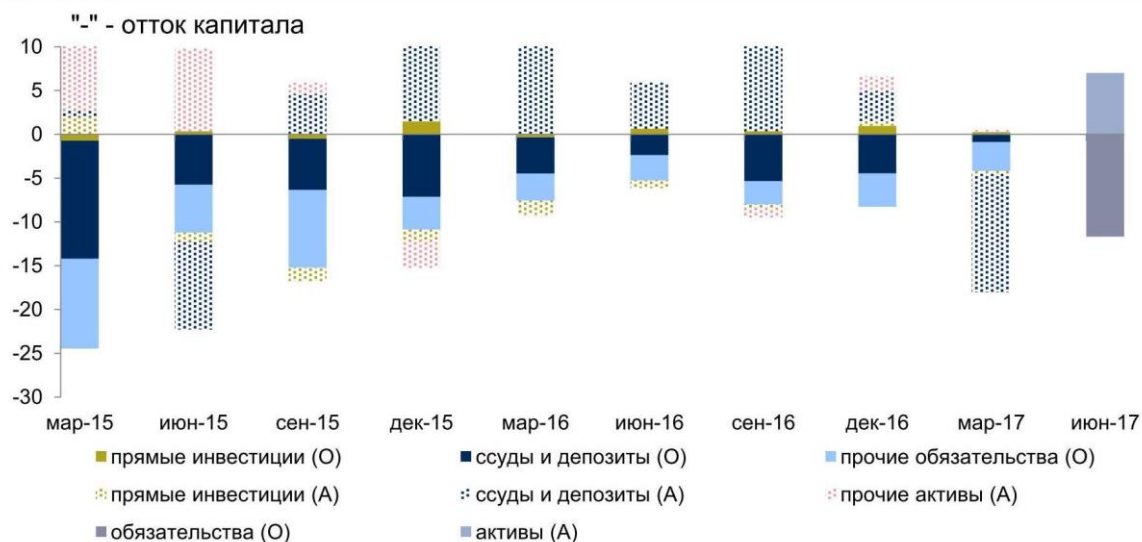
Рис. 16. Иностранные инвесторы приобретали ОФЗ и еврооблигации на первичном и вторичном рынке



По банковскому сектору, как и в 1кв2017 г., наблюдался нетто-отток капитала. При этом устойчивой компонентой оттока по-прежнему, остается погашение банками внешнего долга. Детализированные данные за 1кв2017 г. показывают снижение на 4,2 млрд. долл. США обязательств банковского сектора (по статьям «ссуды и депозиты» и «прочие обязательства», из них - погашение внешнего долга на 0,8 млрд. долл.). За 2кв2017 г. детализированная разбивка пока недоступна, но сокращение обязательств банковского сектора было еще более масштабным, чем в 1кв2017 г. (-11,7 млрд. долл. США во 2кв2017 г. после -3,9 млрд. долл. США кварталом ранее).

Одновременно отток капитала по банковскому сектору в форме увеличения иностранных активов, наблюдавшийся в 1кв2017 г., сменился во 2кв2017 г. снижением иностранных активов, что, вероятно, по крайней мере отчасти обусловлено сокращением нетто-поступлений по текущему счету.

Рис. 17. В 2017 г. банки продолжили погашать внешний долг, «технический» отток капитала во 2 кв. 2017 завершился



Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года. В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

8.2 Анализ влияния общей политической обстановки на рынок недвижимости

Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).

Основные политические события, влияющие на экономику России

Глобализация мировой экономики, являющаяся следствием развития международных финансовых и промышленных корпораций, на фоне появления современных информационных технологий порождает геополитические процессы, стремительно меняющие политическую и экономическую картину мира, создает новые условия, в которых Россия, как государство, как сложившаяся цивилизация со своей культурой, языком и традициями стремится сохранить и упрочить свое положение:

^{3/4} Создание пояса напряженности в Азии и Европе, террористических исламистских формирований в Ираке, Афганистане и на территории дружественной России Сирии, смена управляющих элит в этих странах, развертывание военных баз НАТО в странах, граничащих с Россией, угрожают её безопасности и препятствуют экономическому развитию. В таких условиях, учитывая уроки прошлого, Россия вынуждена нести затраты на поддержание и развитие оборонного потенциала;

^{3/4} Вхождение Крыма в состав Российской Федерации и поддержка Россией русскоязычных Донецкой и Луганской областей после госпереворота в Украине в феврале 2014 года стали поводом для введения экономических санкций стран США и Западной Европы в отношении России с целью ограничения её экономического и политического развития;

^{3/4} Вступление в войну против разрастающегося исламизма в Сирии и подавление его основных сил позволяют России отстаивать экономические и политические интересы на Ближнем Востоке и препятствовать разрастанию хаоса в своем южном приграничье. Кроме того, это - противодействие Западу в его попытке безраздельного мирового экономического и политического господства в ущерб другим странам и, в частности, России, а также - проверка в боевых условиях и демонстрация эффективности российского оружия;

^{3/4} В отношениях с приграничной Турцией, резко ухудшившихся после сбитаго турками в ноябре 2015 года российского самолета, наметились улучшения. Турецкий президент принес извинения России и выразил готовность компенсировать нанесенный ущерб. Российская сторона согласилась начать процесс нормализации взаимных отношений. Однако не всем в Турции и в мире понравилось такое изменение курса турецкого президента и 15.07.2016 года там произошла попытка госпереворота. Эти события привели к изменению политического курса турецкого руководства в отношении нашей страны. В настоящее время готовятся документы о зоне свободной торговли между двумя странами и среднесрочная программа экономического и научно-технического сотрудничества;

^{3/4} Четырехкратное обрушение мировых цен на нефть и значительное падение цен на другие сырьевые ресурсы (газ, алюминий, никель, цинк и др.), начавшиеся с середины 2014 года, значительно сократили доходы российского бюджета, а санкции Запада под давлением США ограничили доступ к западному капиталу. Это побуждает Россию к развитию политических и экономических связей с другими странами: Китаем, Индией, Ираном, Бразилией, ЮАР, Венесуэлой и другими, а также восстанавливать и углублять взаимоотношения со странами – бывшими советскими республиками. Предпринимаются шаги по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчетах России и снизить финансовую зависимость от Запада;

^{3/4} Давление США на Россию проявилось в провокации с крушением малазийского пассажирского самолета на границе с Россией и в так называемом «допинговом скандале» в ходе летней олимпиады в Бразилии, цель которых – влиять на Россию, создавая отрицательный политический и экономический имидж;

^{3/4} На втором Восточном экономическом форуме во Владивостоке 2 – 3 сентября 2016 года подписан ряд важнейших документов о развитии российско-корейских отношений в области торговли, промышленности и энергетики, достигнуты предварительные договоренности о

развитии российско-японских отношений и о создании энергетического кольца (Россия, Япония, Китай, Южная Корея). Диалог мировых лидеров по вопросам строительства инновационной, здоровой, взаимосвязанной и инклюзивной мировой экономики продолжен на саммите G20 в китайском Ханчжоу 4 - 5 сентября. Проведены многосторонние и двухсторонние переговоры с участием России по вопросам преодоления политических и экономических разногласий.

^{3/4} Важным внутриполитическим событием страны стали прошедшие 18 сентября выборы в представительные органы. Значительное большинство мест в Государственной думе сохранится за представителями партии «Единая Россия», поддерживающей президента. Это сохранит политическую и экономическую стабильность в обществе.

Таким образом, несмотря на сильнейшее давление США и Западной Европы, России удастся отстаивать свои интересы и укреплять свое влияние в мире, что положительно отразится и на экономическом развитии страны.

8.3 Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В данном случае объектами оценки являются помещения офисного и складского назначения в здании, расположенном по адресу: ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25, соответственно и далее проводится анализ рынка офисной и складской недвижимости города Москвы по состоянию на дату оценки.

8.4 Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за 2 квартал 2017 года¹

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 2Q 2017 г., GLA	15 935 тыс. кв. м Из них: 14 708 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 1Q 2017 г.	+0,4% ↑			
Объем по классам, GLA	4 613 тыс.кв.м	7 361 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию во 2Q 2017 г., GLA	63,1 тыс. кв. м			
Введено по классам, во 2Q 2017 г., GLA	63,1	0	0	0
Динамика ввода по сравнению с 1Q 2017 г.	+100% ↑	-100% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 2Q 2017 г.	21,0	13,8	9,2	8,4
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1Q 2017 г.	- 1,4% ↓ (-0,3 п.п.)	-3,5% ↓ (-0,5 п.п.)	0% (-0,0 п.п.)	0% (-0,0 п.п.)
Арендные ставки на конец 2Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	1980	1380	1100	920
Динамика арендных ставок по сравнению с 1Q 2017 г. - в RUB	0%	- 3,5% ↓	-0,9% ↓	+4,5% ↑
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 287 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	373 кв.м	595 кв.м	221 кв.м	99 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 1Q 2017 г.	+1,4% ↑	0%	0%	0%

Общая ситуация на рынке

Банк России продолжает последовательно снижать ключевую ставку: с 9,75% (март) до 9,25% (май) и до 9,0%(июнь) годовых.

Средний курс доллара за 2 кв.2017 г. составил 57,20 руб., сократившись на 2,5% по сравнению со средним показателем за 1 кв. 2017 г.

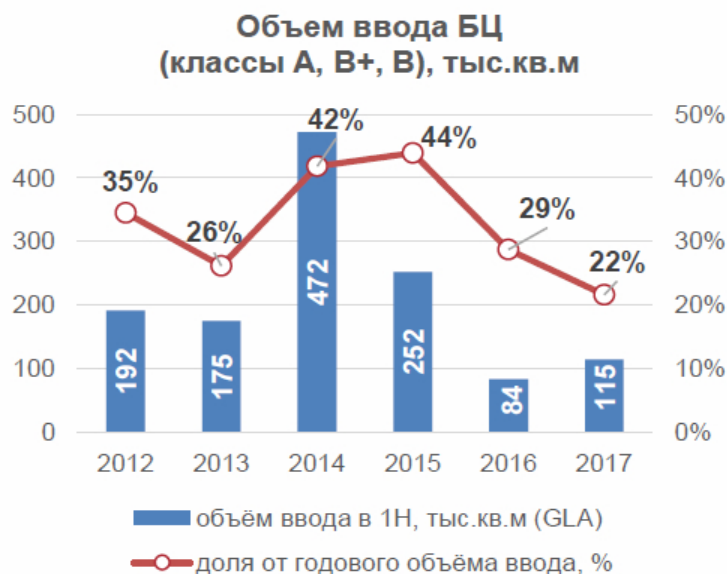
Уровень инфляции с начала года (янв.-май) – 1,7% против 2,9% (янв.-май 2016 г.).

¹ http://www.arendator.ru/articles/156243-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_moskvy_2_kv_2017_g/

Уровень годовой инфляции – 4,1% (май).

За 1 полугодие 2017 г. общий объем рынка офисных помещений Москвы вырос на 0,7%, составив 15,9 млн. кв.м, из которых 14,7 млн.кв.м – сегменты А, В+ и В.

Предложение

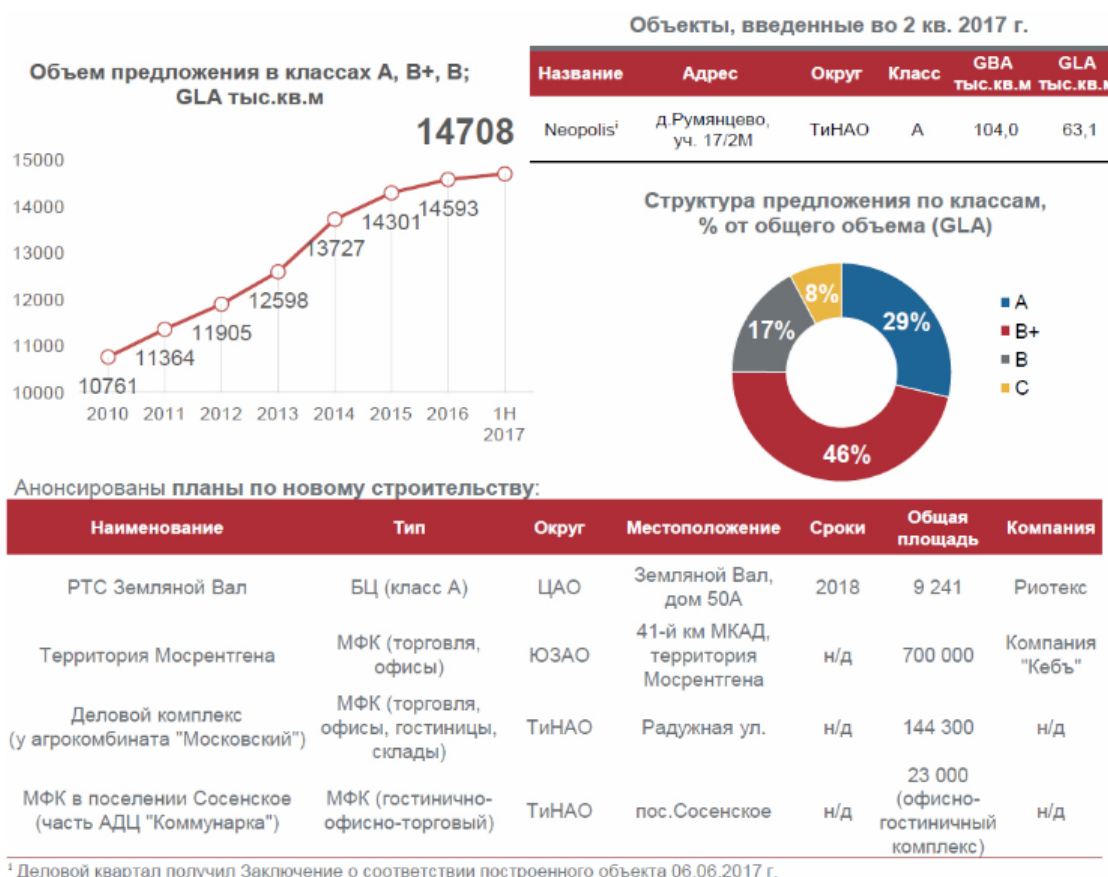


Объем ввода во 2 кв. 2017 г. составил 63,1 тыс.кв.м (GLA) (104,0 тыс.кв.м GBA), что на 22% выше показателей предыдущего квартала и в 2 раза больше результата аналогичного периода 2016 года.

Весь введенный во 2 квартале 2017 г. объем относится к одному объекту сегмента А – деловому кварталу Neopolis, расположенному на территории Новой Москвы.

Структура общего объема предложения по классам не претерпела изменений.

За I полугодие 2017 г. было введено 115 тыс.кв.м офисных площадей (GLA) или 22% от всего запланированного объема на 2017 г., что сопоставимо с показателем прошлого года.



Спрос

На конец 2 кв. 2017 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 15,9%, снизившись относительно 1 кв. 2017 г. на 1,2% или 0,2 п.п.

Во 2 кв. 2017 г замедлилось снижение уровня вакантных площадей в классах А и В+:

Уровень вакансии в классе А составил 21%, снизившись на 0,3 п.п (или 1,4%). Отмечается сокращение вакансии в объектах вне ТТК, что может говорить как о нехватке ликвидного, подходящего по площади и цене, предложения внутри ТТК, так и о спросе на качественные помещения по более низкой цене.

Показатель вакансии в классе В+ сократился на 0,5 п.п.(или 3,5%). При этом рост заполняемости отмечается как в объектах внутри ТТК, так и за его пределами.

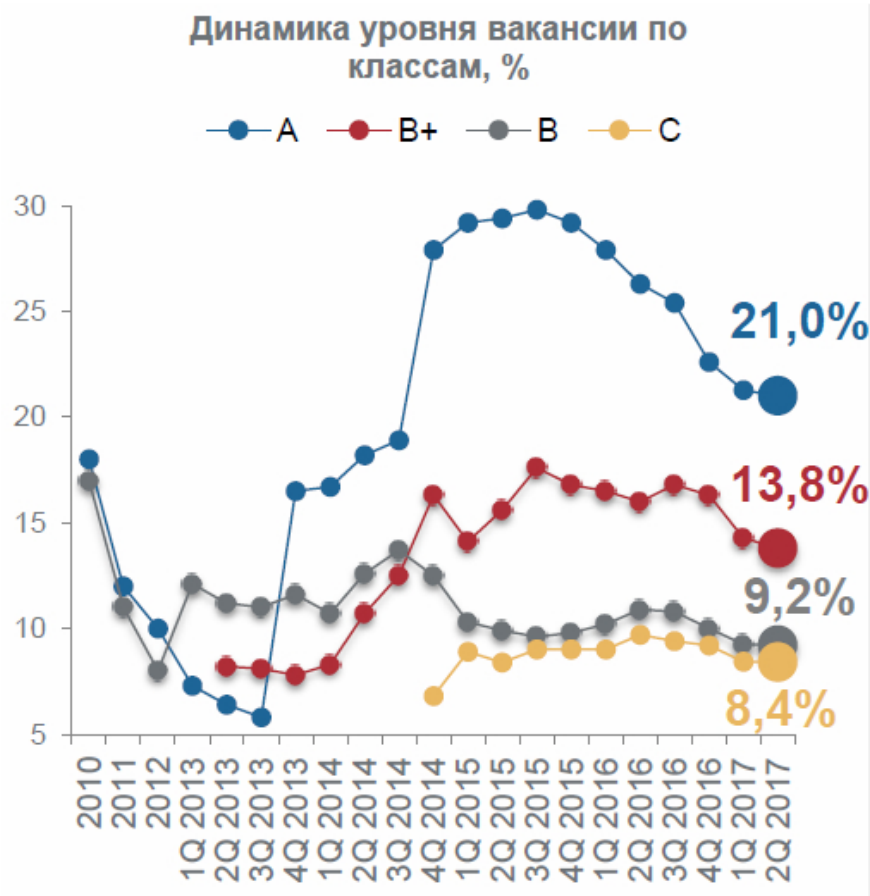
В классах В и С уровень вакантных площадей зафиксировался на значениях 9,2% и 8,4% соответственно. Средняя вакансия для сегмента В+/В снизилась на 0,3 п.п. (2,3%), составив 12,6%.

За I полугодие 2017 г. вакансии во всех классах сократились: в классе А – на 1,3 п.п., в классе В+ - на 2,0 п.п., в классах В и С – на 0,8 п.п.

В отчётном периоде было закрыто 7 крупных сделок (от 1,0 тыс.кв.м) общей площадью 12 тыс.кв.м.

Доли классов А и В+ в этом объёме распределились примерно поровну. Все крупные сделки в классе А пришлись на объекты, расположенные в ЦАО, в классе В+ - на объекты в ЮАО.

Сделок по аренде площадей свыше 2,5 тыс.кв.м анонсировано не было.



Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК / вне ТТК)

Класс	ТТК	вне ТТК
A	16,9% =	27,5% ↓
B+	11,2% ↓	15,5% ↓
B	8,5% ↑	9,6% ↓
C	8,8% =	8,2% ↓

Примеры крупных сделок по аренде во 2 кв. 2017 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс	Округ	Арендатор
Павелецкая Плаза	2 500	A	ЦАО	Hays
Вивальди Плаза	2 250	A	ЦАО	Мицубиси Электрик (РУС)
Омега-2, корп.В, ДК Симоновский	2 000	B+	ЮАО	Абсолют Страхование
Омега-2, ДК Симоновский	1 430	B+	ЮАО	RTVi
Симонов Плаза	1 378	B+	ЮАО	ГК Медси
Даниловская Мануфактура, Кноп	1 350	B+	ЮАО	Ключ
Delta Plaza	1 052	A	ЦАО	RELX Group

Во 2 кв. 2017 г. средняя арендная ставка в классе А не изменилась относительно предыдущего квартала – 1 980 руб./кв.м./мес.^{i i} За I полугодие рост ставки составил 4,8%.

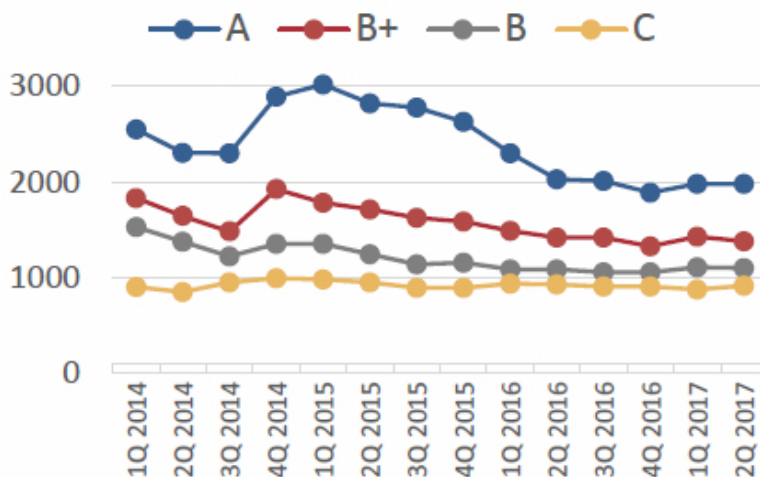
Отмечается снижение средневзвешенной арендной ставки в классах В+/В – до 1 270 руб./кв.м./мес (-3,1%) на конец 2 кв. 2017 г.

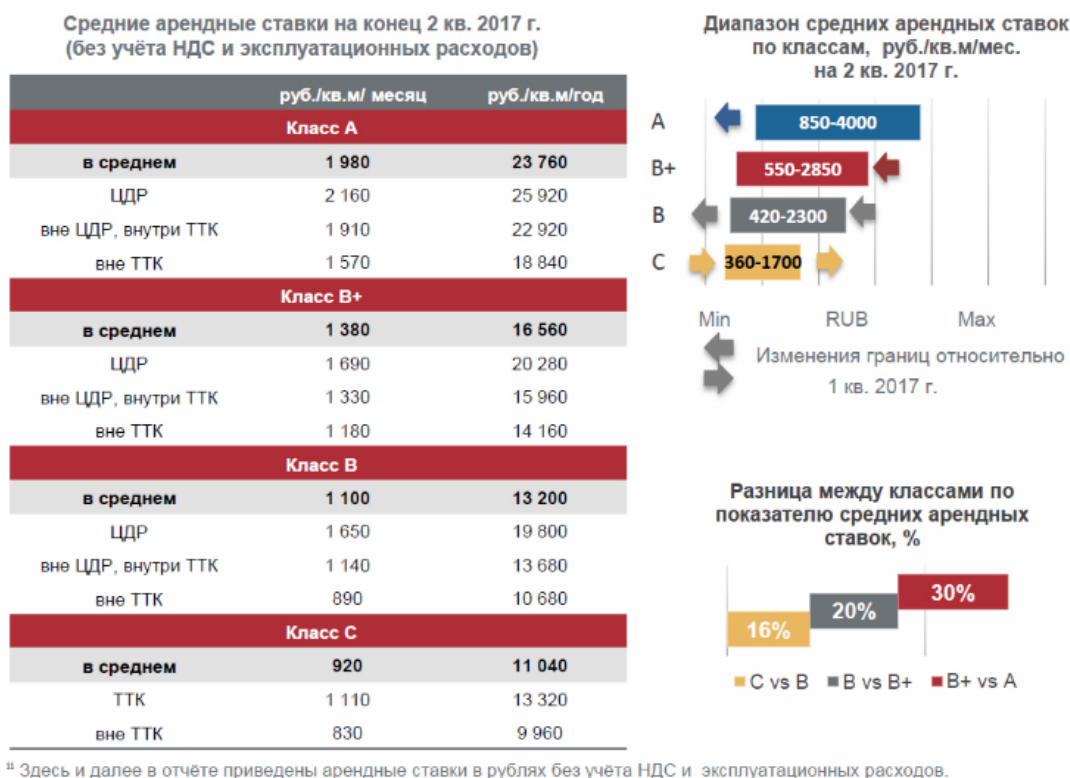
В классе В+ средний уровень арендных ставок снизился на 3,5% и составил 1 380 руб./кв.м. В классе В средняя арендная ставка составила 1100 руб./кв.м./мес., снизившись на 0,9% относительно предыдущего периода.

В итоге за I полугодие арендная ставка в классах В+ и В выросла на 3,8% к концу 2016 г. Дистанция между классами В+ и В вернулась на уровень конца 2016 г. – 20%.

Отмечается рост средней арендной ставки в классе С в пределах 3,5% - до 920 руб./кв.м./мес. В результате дистанция между классами В и С сократилась с 21% до 16%.

Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м./мес.





Выводы и прогноз развития

На рынок выведен значимый по площади объект класса А – впервые с конца 2015 г., увеличивший объём предложения за МКАД.

Темпы снижения уровня вакансии во 2 квартале 2017 г. замедлились в классах А и В+. В классах В и С – показатель вакансии не изменился по сравнению с 1 кв. 2017 г.

В целом за I полугодие отмечается сокращение вакансии во всех классах: в классе А – на 1,3 п.п., в классе В+ – на 2,0 п.п., в классах В и С – на 0,8 п.п.

Средняя арендная ставка в классе А второй квартал подряд составляет 1 980 руб./кв.м/мес., что на 4,8% выше показателя конца 2016 г. За отчётный период в классах В+/В отмечается корректировка средней арендной ставки в меньшую сторону в пределах 0,9-3,5%. По итогам I полугодия увеличение средней арендной ставки для сегментов В+ и В составило 3,8% к концу 2016 г.

В классе С отмечается коррекция средней арендной ставки в большую сторону, в основном за счёт объектов внутри ТТК. Общее изменение за I полугодие составило 1,1%.

Всего в 2017 г. заявлен ввод более 500 тыс.кв.м офисных площадей, из которых за I полугодие ввелось 22% (или 114,8 тыс.кв.м GLA).

В 3 квартале ожидается ввод порядка 130 тыс.кв.м. (24% запланированного годового ввода). 76% объёма ввода 3Q (GLA) – башня «Федерация Восток».

С учётом переноса сроков крупных объектов «IQ-квартал» и «Оазис» на 4 квартал, ввод более половины (54%) запланированных в 2017 г. площадей ожидается к концу года.

Однако возможен перенос ввода части объектов (10-15% запланированных на 2017 г. площадей) на 2018 г.

На класс А приходится около 68% запланированных на 2017 г. площадей. При условии ввода всего объёма к концу года возможно повышение вакансии в классе А. В 3 кв.2017 г. существенных изменений средних арендных ставок и уровня вакансии не ожидается.

Движение рынка за 2015-2017 гг.

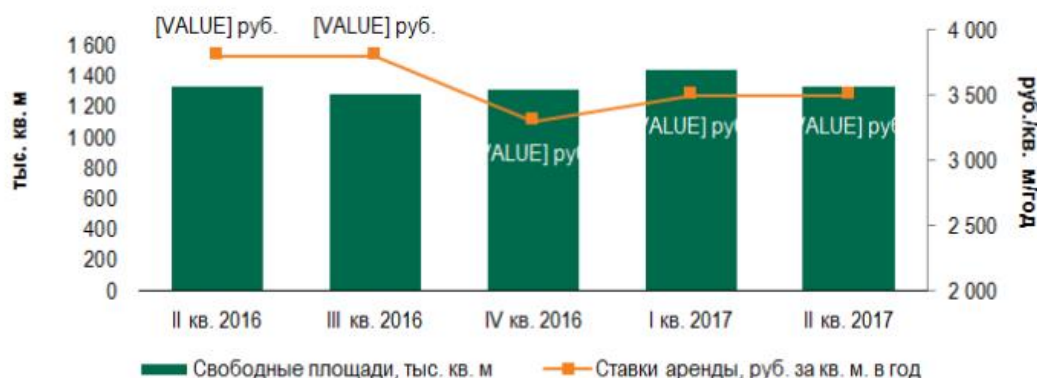
период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м				вакантные площади, %				средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес. ¹				
			A	B+	B	C	A	B+	B	C	A	B+	B	C	
2015	1Q	факт	15076	57	66	0	0	29,2	14,1	10,3	8,9	619	366	278	202
		динамика	0,8%	-83%	-69%	-100%	0%	4,5%	-14%	-18%	31%	-3%	-14%	-7%	-8%
	2Q	факт	15206	109	21	0	0	29,4	15,6	9,9	8,4	609	370	269	206
		динамика	0,9%	90%	-69%	0%	0%	0,8%	11%	-4%	-6%	-2%	1%	-3%	2%
	3Q	факт	15387	138	43	0	0	29,8	17,6	9,6	9,0	503	295	207	162
		динамика	1,2%	27%	108%	0%	0%	1%	13%	-3%	8%	-17% (-1,5%)	-20% (-5%)	-23% (-8%)	-21% (-6%)
	4Q	факт	15528	78	63	0	0	29,2	16,9	9,8	9,0	2630 (444)	1585 (267)	1160 (196)	895 (151)
		динамика	1,4%	-44%	46%	0%	0%	-2%	-4%	3%	0%	-5%	-3%	1,5%	0%
2016	1Q	факт	15581	0	53	0	0	27,9	16,5	10,2	9,0	2300	1490	1090	940
		динамика	0,3%	-100%	-16%	0%	0%	-4%	-3%	4%	0%	-12,5%	-6%	-6%	5%
	2Q	факт	15612	0	31	0	0	26,3	16,0	10,9	9,7	2030	1420	1090	930
		динамика	0,2%	0%	-41%	0%	0%	-6%	-3%	7%	7%	-12%	-5%	0%	-1%
	3Q	факт	15776	12	152	0	0	25,4	16,8	10,8	9,4	2010	1420	1060	910
		динамика	1,0%	100%	388%	0%	0%	-3%	5%	-0,9%	-2,5%	-1%	0%	-3%	-2%
	4Q	факт	15820	0	45	0	0	22,6	16,3	10,0	9,2	1890	1330	1060	910
		динамика	0,3%	-100%	-71%	0%	0%	-11%	-3%	-8%	-3%	-6%	-6%	0%	0%
2017	1Q	факт	15872	0	52	0	0	21,3	14,3	9,2	8,4	1980	1430	1110	880
		динамика	0,3%	0%	16%	0%	0%	-6%	-12%	-8%	-9%	5%	7,5%	5%	-3%
	2Q	факт	15935	63	0	0	0	21,0	13,8	9,2	8,4	1980	1380	1100	920
		динамика	0,4%	100%	-100%	0%	0%	-1,4%	-3,5%	0%	0%	0%	-3,5%	-0,9%	3,5%

¹ До 4Q2015 - арендные ставки указаны в USD/кв.м/год, динамика рассчитывалась также в USD. В 3Q2015 в скобках указано значение динамики в RUB. С 4Q2015 в связи с переходом рынка на рубли, арендные ставки и их динамика рассчитываются в RUB, в скобках указано значение в пересчете на USD/кв.м/год – по актуальному курсу.

8.5 Складская недвижимость МО, II квартал 2017 года



График 1: Свободные площади, ставки аренды

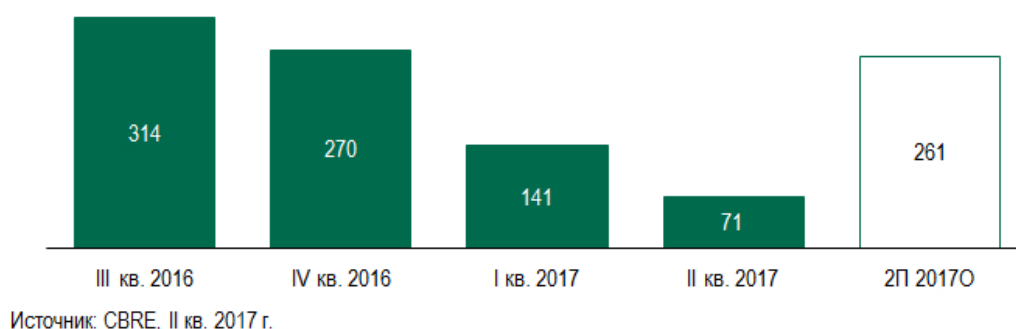


Источник: CBRE, II кв. 2017 г.

- Объем сделок по покупке и аренде складской недвижимости за II квартал 2017 г. составил 311 тыс. кв. м, что на 71% превышает аналогичный показатель предыдущего квартала.
- 71 тыс. кв. м складских площадей было введено в эксплуатацию во II квартале 2017 г. Показатель строительства снизился в 2 раза по отношению к предыдущему кварталу.
- Доля свободных площадей сократилась до 12,6 %.
- Ставки аренды остаются на уровне предыдущего квартала. Средневзвешенное значение базовой ставки аренды составляет 3 500 руб. за кв. м в год.

Стабилизация состояния экономики России способствовала закреплению аналогичного тренда в складском сегменте. На рынке присутствует устойчивый и постепенно растущий спрос на новые площади. В то же время объёмы предложения продолжают сокращаться: новые здания, как правило, вводятся под конкретных клиентов, либо на отдельных субрынках, где наблюдается дефицит площадей. Складской сегмент окончательно закрепился в состоянии баланса: прирост вакантных площадей прекратился и находится на одном уровне с середины прошлого года. Аналогичный тренд наблюдается и в рыночных ценах: ставки стабильны в течение последних 6 месяцев.

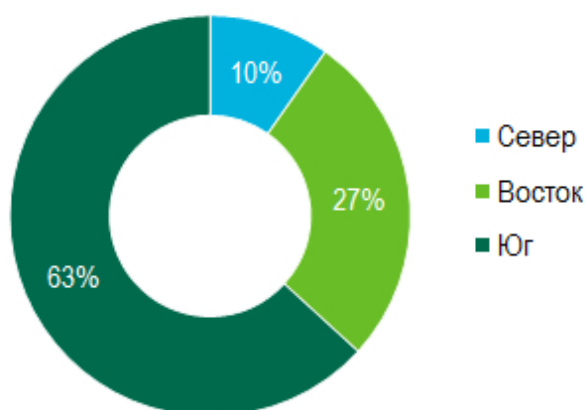
График 2: Динамика нового строительства, тыс. кв. м



Предложение

71 тыс. кв. м складских площадей было введено в эксплуатацию во II квартале 2017 г. Показатели строительства продолжают оставаться низкими, новые объекты представляют собой очередные фазы существующих логистических парков. Всего за I половину 2017 г. было построено 212 тыс. кв. м, что на 25% меньше показателя строительства за аналогичный период прошлого года.

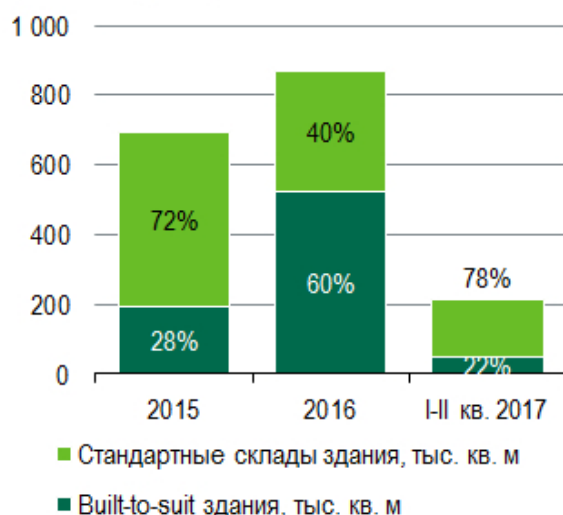
График 3: География нового строительства во II квартале 2017 %



Источник: CBRE, II кв. 2017 г.

Новые здания в большинстве своём представляют изначально спекулятивные объекты, строительство которых было приостановлено, а затем возобновлено вместе с заключением договоров на эти площади. В результате большая часть вводимых в эксплуатацию площадей не приводит к выходу на рынок больших объёмов вакантных площадей. Так, 75% складов I половины 2017 г. было сдано в аренду до ввода в эксплуатацию.

График 4: Динамика и структура нового строительства, кв. м, %



Источник: CBRE, II кв. 2017 г.

До конца года ожидается завершение строительства ещё около 261 тыс. кв. м новых складских площадей.

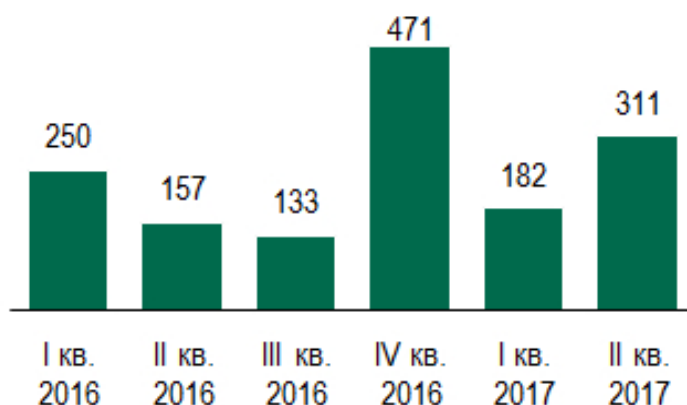
Объекты строительства, введенные в эксплуатацию во II квартале 2017 г.

Проект	Площадь, кв. м	Девелопер
PNK Парк - Валищево	23 400	PNK Group
Атлант Парк	21 000	Атлант Парк

Спрос

311 тыс. кв. м было арендовано и куплено во II квартале 2017 г. на складском рынке Московской области. Общий объем спроса за I полугодие составил 493 тыс. кв. м, что на 21% выше общей площади сделок за аналогичный период прошлого года (407 тыс. кв. м).

График 5: Объем сделок, тыс. кв. м

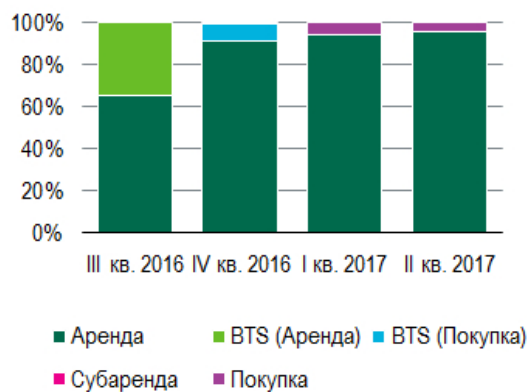


Источник: CBRE, II кв. 2017 г.

В структуре сделок II квартала преобладала аренда - 96 % всех транзакций. Ключевыми сделками квартала стали:

- аренда ритейлером X5 Retail Group 45 тыс. кв. м в Логопарк Север 2 (девелопер проекта – Логопарк Девелопмент);
- аренда производителем строительных инструментов Makita 26,5 тыс. кв. м в складском комплексе Пушкино (собственник комплекса Raven Russia);
- договор по аренде между девелопером АТ Недвижимость и дистрибьютором фармацевтических препаратов «Фармкомплект» – компания арендовала около 18 тыс. кв. м в складском комплексе «Быково».

График 6: Структура сделок по типу, %



Источник: CBRE, II кв. 2017 г.

Спрос во II квартале и в течение всего I полугодия 2017 г. был довольно равномерно распределен между различными секторами бизнеса. Таким образом достаточно высокие показатели деловой активности носят системный характер и говорят об улучшении рыночной конъюнктуры, нежели являются результатом краткосрочного всплеска спроса в рамках какой-либо отрасли.

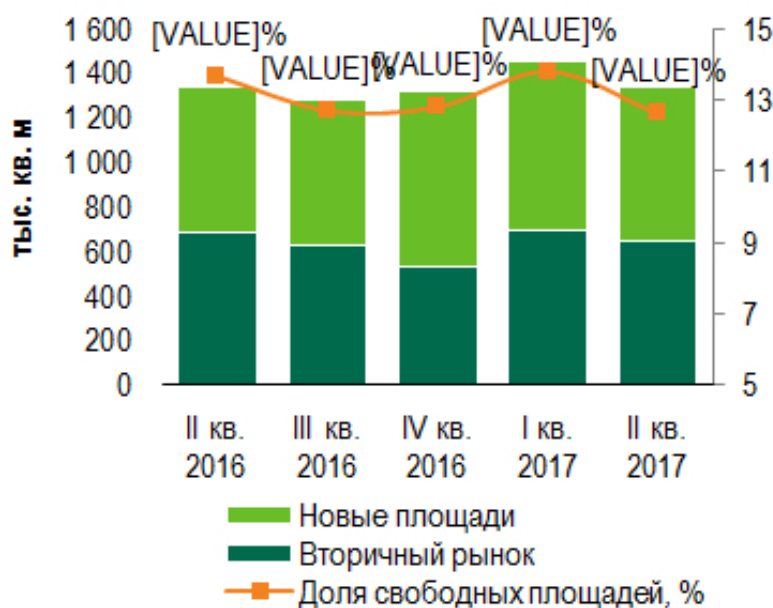
График 7: Структура сделок по бизнес-сектору во II квартале 2017 г., тыс. кв. м



Источник: CBRE, II кв. 2017 г.

Свободные площади

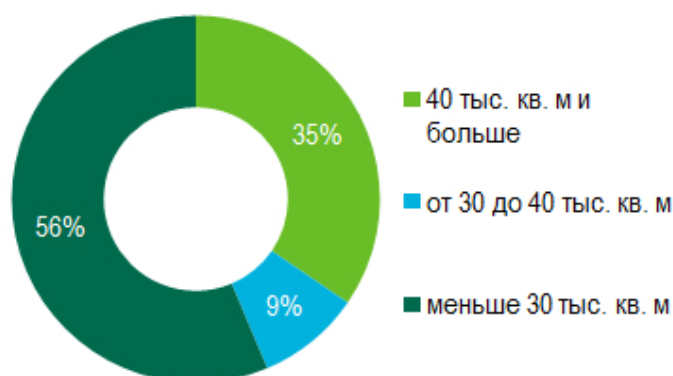
График 8: Динамика и структура объема свободных площадей, %, тыс. кв. м



Источник: CBRE, II кв. 2017 г.

Доля свободных площадей сократилась на 1,2 п.п. по сравнению с предыдущим кварталом и составила 12,6% на конец II квартала 2017 г. Общая площадь вакантных помещений составляет 1,33 млн. кв. м, что на 8% ниже показателя, зафиксированного в конце предыдущего квартала. Средний размер вакантного блока составляет порядка 16 тыс. кв. м, а доля помещений большого размера (от 40 тыс. кв. м и больше) в структуре вакансии продолжает сокращаться – 35% всех свободных площадей.

График 9: Структура свободных площадей по размеру блока, %



Источник: CBRE, II кв. 2017 г.

Коммерческие условия

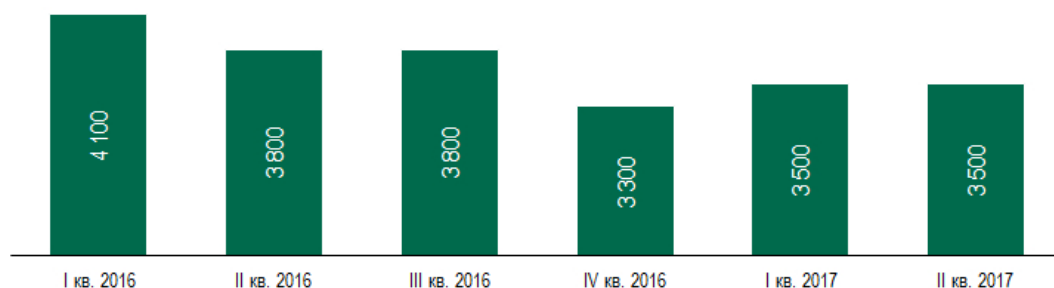
Коммерческие условия сохраняются на уровне предыдущего квартала.

Средневзвешенное значение базовой ставки аренды составило 3,500 руб. за кв. м в год на конец II квартала 2017 г.

Стоимость операционных расходов варьируется от объекта к объекту в диапазоне 900-1400 руб. за кв. м в год.

Цены продажи на готовые новые здания находятся в диапазоне 30-40 тыс. за кв. м в зависимости от характеристик здания. Объекты вторичного рынка могут предлагаться по более высоким ценам.

График 10: Динамика средневзвешенного значения базовых ставок аренды, руб./кв. м/год



Источник: CBRE, II кв. 2017 г.

Выводы

Во второй половине года рынок продолжит существовать в сложившейся конъюнктуре, сохраняя текущие темпы роста:

- Годовой показатель нового предложения ожидается на уровне 450-500 тыс. кв. м. Ввод новых объектов будет равномерно распределён между различными субрынками и не приведёт к избытку площадей

- Прогнозируемый объём сделок на 2017 год ожидается на уровне 1 млн. кв. м. Спрос продолжит фокусироваться на поглощении вакантных объектов.

- Количество свободных площадей останется на текущем уровне в 1.3 млн. кв. м. В относительном выражении их доля сократится до 12% и будет оказывать меньшее влияние на растущий рынок.

- Ставки аренды останутся на текущем уровне. В тоже время их диапазон может сузиться в сторону верхней границы за счёт ухода с рынка более дешёвых площадей.

Основные показатели рынка складской недвижимости Московской области

	2015	2016	2017 О
Общее предложение на конец периода, класс А, млн. кв. м	9,47	10,3	10,77
Объем нового строительства, млн. кв. м	0,69	0,87	0,47
Объем заключенных сделок, млн. кв. м	1,20	1,01	1,0
Средняя ставка аренды, руб./кв. м/год	4 200	3 300	3 500
Доля свободных площадей, %	11,2	12,8	11-12

Источник: CBRE, II кв. 2017 г.

8.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Экономические характеристики

Объекты предлагаемые на открытом рынке могут включать или не включать в свою стоимость налог на имущество, НДС и т.д.

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

- 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;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

Условия рынка (изменение цены за период между датой сделки и оценки) Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Данный момент следует учитывать в оценке.

Условия рынка (скидка к цене предложения) Реальная цена предложения отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя), особенно в условиях существующего кризиса.

Оценщиком были проведены переговоры с представителями агентств недвижимости (АН ООО «Золотой ключ», тел. 8(4742)28-00-08 Сергей; АН ООО «Ризлтерский центр», тел. 8(4742)52-73-49 Светлана; АН ООО «Мой город» тел. +7-904-288-31-41 Игорь, АН ООО «Империал» тел: 8(904)698-77-60), которые занимаются продажей и сдачей в аренду коммерческой недвижимости в Липецкой области. В результате переговоров было выявлено, что скидка на торг для торговой недвижимости может находиться в диапазоне от 10% до 30% в зависимости от площади объектов, технического состояния, месторасположения и т.д.

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в Сборнике рыночных данных СРД 2017.

Таблица 1.3.2
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Иоронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
катеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
раснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Остов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
Санкт-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Екатеринбург	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Кавказ	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Камбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Верь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)

Согласно данным сайта <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1183-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda> скидка а торг в октябре 2017 г. для офисных объектов при продаже для города Москвы составляет 6%, при аренде – 4%, а скидка а торг для складских объектов при продаже для города Москвы составляет 7%, при аренде – 5%.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statielt

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,84	0,93	0,88
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,81	0,92	0,86
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,94	0,88
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,94	0,98	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,94

* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;
** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Месторасположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров: расположение в зависимости от удаления от центра города; удаленность от главной автодороги (пешеходная/транспортная доступность); активность улицы, расположение выхода на красную линию, уровень развития инфраструктуры района

Транспортная доступность учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного и пешеходного подъезда к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятности автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщение и т.п.

Техническое состояние и качество отделки объекта

На стоимость нежилых помещений торгово-офисного, производственно-складского назначения влияет техническое состояние здания и качество отделки основного здания и непосредственно самого помещения. Как показывает рынок стоимость нежилых помещений, в удовлетворительном состоянии в которых необходимо провести ремонт ценится на 12-25% дешевле а иногда и более, чем стоимость нежилых помещений в хорошем состоянии, не требующих значительных затрат.

В «Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том 2» таблица 185 приведены корректирующие коэффициенты отношения цены помещения в зависимости от состояния отделки.

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требуется косметический ремонт	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требуется косметический ремонт	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

185

Площадь

Площадь, также как и многие факторы сказывается на величине стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь сравниваемого объекта, тем дешевле стоит его 1 кв.м. по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Чем меньше площадь, тем больше потенциальных покупателей и выше спрос.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 2» таблица 38, стр. 133 наблюдается следующее изменение в цене при влиянии масштабного фактора:

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

133

Этаж расположения

Этаж расположения существенно влияет на стоимость торгово-офисной недвижимости. Самые дорогие арендные ставки в помещениях на 1 этаже; стоимость на цокольном и в подвальном этаже как правило дешевле на 15-30%, из-за неудобства в эксплуатации. Стоимость арендных ставок на 2 этаже и выше так же ценится дешевле на 13-15%, но это связано уже не с техническими неудобствами в эксплуатации, а с меньшей проходимостью населения.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 2» таблица 48, стр. 163.

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- местонахождение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

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

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

162

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

163

Класс качества

Корректировка на класс качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений вводится на основании данных сайта <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1185-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>.

Итоги расчетов StatRiel на основе актуальной рыночной информации					
Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керагранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка, автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,44	1,91	1,65
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,45	2,01	1,70
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,19	1,65	1,40
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,23	1,71	1,45
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка – оштукатуренный фасад, керамзитовые панели; внутренняя отделка – дощечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесшовный линолеум или дощатые, стены – простая штукатурка, покраска, бумага, обои; кровля – рубероид, шифер	0,70	1,06	0,86
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,62	0,98	0,78

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения, наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования по следующим критериям:

Потенциал местоположения – доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос – насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие ее конкурентную способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования Оценщиком был проведен анализ всех критериев для различных вариантов использования объекта оценки, таких

как:

- Торговые помещения;
- Офисные помещения;
- Складские помещения;

Поскольку объект имеет нежилое назначение, Оценщик не брал в рассмотрение жилое назначение этого объекта, как несоответствующее юридически и документально закреплённому за объектом функциональному назначению. Далее рассматриваются критерии наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Учитывая целевое назначение объекта оценки (офисно-складские помещения), его месторасположение (вдоль оживленной автомобильной дороги – Алтуфьевское шоссе), наиболее возможным и максимально эффективным использованием объекта оценки будет являться нежилые помещения универсального офисно-складского назначения.

Также необходимо отметить, что целью проведения оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства. Объект недвижимости оценивается в текущем состоянии, при этом оценке подлежит конкретный объект в состоянии «как есть», а не возможные гипотетические объекты улучшений земельного участка, которые могли бы дать другую стоимость объекту недвижимости.

С учетом цели и задачи оценки, был сделан вывод о том, что в данном случае наиболее эффективным использованием объекта следует принять использование его в качестве помещений универсального офисно-складского назначения.

10. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, а также Стандарты ООО РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода (подхода капитализации или дисконтирования дохода к оценке недвижимости);
- затратного подхода;
- сравнительного подхода (рыночного подхода к оценке недвижимости).

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов проводится обоснование применимости подходов к оценке.

Выбор того или иного подхода, а также метода в каждом из подходов осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы, как правило, взаимосвязаны и взаимодополняемы.

Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

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

Стоимость недвижимости, определенная затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, предпринимательская прибыль, минус износ.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты являются:

определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию земельного участка;

определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа, индексов;

для определения рыночной стоимости строительных проектов, определении рыночной стоимости объектов специального назначения;
определение рыночной стоимости объектов на пассивных рынках;
оценка рыночной стоимости для целей налогообложения и страхования.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. При затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений за вычетом накопленного износа, с учетом предпринимательской прибыли и налога на добавленную стоимость. Как правило, затратный подход применим в оценке отдельно стоящих зданий. *Объектом оценки в настоящем отчете выступают встроенные помещения, т.е. не целое здание, а его часть. Было принято решение отказаться от затратного подхода, так как результаты оценки будут неточными и основываться на большом количестве допущений.*

Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами аналогами.

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходный по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемого объекта с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В целом возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках, а также от открытости рынка и доступности финансовой информации.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно фактически совершенных сделок и предложений к продаже объектов-аналогов недвижимого имущества, которая необходима для проведения оценки сравнительным подходом, *оценщик пришел к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки объекта оценки.*

Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

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

Применение доходного подхода опирается на концепцию приведенной стоимости: стоимость любого актива представляет собой приведенную стоимость ожидаемых в будущем денежных потоков от актива, дисконтированных по ставке, соответствующей степени риска инвестирования в данный актив.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, *оценщик пришел к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки доходного подхода для оценки объекта оценки.*

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходную по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемой недвижимости с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход включает в себя несколько этапов.

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся корректировки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

При использовании данного метода огромное значение имеет информация об аналогах.

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. При сравнительном анализе мы опирались на информацию по ценам предложений (предполагаемой продажи). Такой подход, по нашему мнению, оправдан, по двум причинам:

☞ Полученная информация является публичной офертой в соответствии со статьей 437 «Приглашение делать оферты. Публичная оферта» Гражданского кодекса РФ (Часть первая):

«1. Реклама и иные предложения, адресованные неопределенному кругу лиц, рассматриваются как приглашение делать оферты, если иное прямо не указано в предложении.

2. Содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичная оферта).»

В соответствии со статьей 494 «Публичная оферта товара» Гражданского кодекса РФ (Часть вторая) публичной офертой является:

«1. Предложение товара в его рекламе, каталогах и описаниях товаров, обращенных к неопределенному кругу лиц, признается публичной офертой (пункт 2 статьи 437), если оно содержит все существенные условия договора розничной купли-продажи.

2. Выставление в месте продажи (на прилавках, в витринах и т.п.) товаров, демонстрация их образцов или предоставление сведений о продаваемых товарах (описаний, каталогов, фотоснимков товаров и т.п.) в месте их продажи признается публичной офертой независимо от того, указаны ли цена и другие существенные условия договора розничной купли-продажи, за исключением

случая, когда продавец явно определил, что соответствующие товары не предназначены для продажи»

☞ Потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве единицы сравнения по всем объектам-аналогам выбрана цена за единицу площади – 1 кв.м., как наиболее удобный и распространенный параметр для выбранных объектов сравнения.

Далее были проведены корректировки стоимости 1 кв.м. объектов-аналогов, на отличия аналогов от объекта оценки, которые наиболее существенно влияют на стоимость

В сравнительном подходе применялись как относительные, так и абсолютные поправки. Относительные (процентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога. К относительным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К абсолютным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ

Учитывая то, что в районе месторасположения объекта оценки (район метро Алтуфьево и Бибирево) практически отсутствуют предложения по продаже складских объектов, сопоставимых с оцениваемым по назначению и площади, оценщиком принято решение рассчитать стоимость офисных помещений, а стоимость складских помещений получить путем использования переводного коэффициента на основании данных сайта <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1179-na-naznachenie-ispolzovanie-zdaniy-pomeshchenij-na-01-10-2017-goda> (отношение цен/арендных ставок офисных помещений к складским составляет 2,38, т.е. переводной коэффициент составляет: $1/2,38=0,42$).

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения				
на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.10.2017 года				
Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений				
- корректировки рыночной стоимости на назначение (использование*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площадь, класс качества, период постройки, техническое состояние, без учета площади и стоимости земельного участка).				
Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складских зданий (п. 2 таблицы).				
Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировок рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) из соотношений приведенных коэффициентов.				
Итоги расчетов StatRиелт на основе актуальных рыночных данных				
№	Назначение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркасные здания с жб или кирпичными стенами, жб полами, бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование, системы электроосвещения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	0,92	1,34	1,11
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 7 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, в бытовых, кроме того, - водопровод и канализация)			1,00
3	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент, листы. Электроосвещение)	0,17	0,35	0,25
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или профиль. Электроосвещение)	0,32	0,52	0,41
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,78	1,06	0,91
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,11	1,42	1,25
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,05	1,36	1,19
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,00	2,64	2,32
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	0,94	1,30	1,10
10	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	0,95	1,38	1,15
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	1,47	2,13	1,77
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,85	1,13	0,98
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации, электричество)	1,24	1,72	1,46
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации, электричество)	0,78	1,09	0,92
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,60	2,22	1,88
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,16	2,81	2,46
17	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,10	2,73	2,39

Таблица 11-1 Объекты-аналоги для расчета стоимости нежилого помещения

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Описание	В Бизнес-центре "Алтуфьево 48" продается отдельный офис с хорошим ремонтом 377 м2, либо есть возможность покупки двух офисов по частям (283м2+94м2, каждый со своими санузлами), имеется два свидетельства о собственности. Помещения полностью готовы для эксплуатации, обставлено мебелью, осуществлена в полном объеме разводка слаботочных систем (телефония, интернет, система видеонаблюдения), установлены сервера отвечающие за работу всех систем. На территории делового центра размещено отделение банка, кафе и рестораны, пункты бытового обслуживания, сервисный центр обслуживания автомобилей, страховые компании и многое другое. Охраняемая территория, наземные и подземные парковки, системы видеонаблюдения, высокоскоростной оптоволоконный интернет. Современное инженерное оборудование эксплуатируется профессиональной управляющей компанией от застройщика	Продается офис в административном здании, занимает весь пятый (последний) этаж, отличное состояние. Две лестницы, кабинетная планировка, возможность перепланировки и организации открытых пространств. Охрана, круглосуточный режим работы. Парковочные места, от 10 до 15 мест. Два санузла, столовая. Высота потолка 3м. Метро Владыкино 5 минут пешком. Выезд на Алтуфьевское и Дмитровское шоссе. Торг.	Продажа половины этажа в Бизнес-центре класса В+ (охрана, паркинг, пропускная система, вентиляция, кондиционирование и др.). Выделенная мощность 90 кВт. Современный ремонт, офисная мебель. Удобное транспортное сообщение с центром и МКАД, метро Отрадное, Бибирево, Алтуфьево. Действующая стоимость арендной платы (средняя) 11т.р. за кв.м. в год. Цена продажи помещения 561,3кв.м. равна 110т.р./кв.метр. В собственности с 2009 года
Место расположения	Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1	Москва, район Марфино, Ботаническая ул., 14	Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1
Общая площадь, кв.м.	377,0	688,0	561,3
Предложенная цена объекта с учетом НДС, руб.	35 815 000	58 000 000	61 743 000
Предложенная цена с учетом НДС, руб./кв.м.	95 000	84 302	110 000
Предложенная цена без учета НДС, руб./кв.м.	80 508	71 443	93 220
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/165373419/	https://www.cian.ru/sale/commercial/154923376/	https://www.cian.ru/sale/commercial/8649724/

Обоснование корректировок

Экономические характеристики. В данном случае цена предложения объектов-аналогов включает в себя НДС (информация получена из беседы с продавцами).

Условия предложения. Величина скидки на торг зависит от устойчивости рынка.

Согласно данным сайта <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1183-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda> скидка а торг в октябре 2017 г. для офисных объектов при продаже для города Москвы составляет 6%.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statirelt

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,84	0,93	0,88
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,81	0,92	0,86
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,94	0,88
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,94	0,98	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,94

* - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;
 ** - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -6%, учитывая характеристики объектов-аналогов и текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости города Москвы.

Площадь (масштаб).

Площадь, также как и многие факторы сказывается на величине стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь сравниваемого объекта, тем дешевле стоит его 1 кв.м. по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Чем меньше площадь, тем больше потенциальных покупателей и выше спрос.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 2» таблица 38, стр. 133 наблюдается следующее изменение в цене при влиянии масштабного фактора:

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,44
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,34
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,22
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
объект оценки	<100	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Корректировка составила: для аналога №1 – «-17%», для аналога №2 – «-12%», для аналога №3 – «-12%».

Объем передаваемых прав. В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекта оценки полного права собственности, данная корректировка равна нулю.

Условия финансирования. Данная поправка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка не проводилась.

Условия продажи по всем объектам сравнения являются рыночными, следовательно, корректировка не применялась.

Условия рынка (время продажи). Данная поправка используется для учета темпов роста цен на объекты недвижимости, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты – аналоги (октябрь 2017) сопоставим с датой оценки. Корректировка равна нулю.

Местоположение.

Важным фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости, является место его расположения. Это объясняется тем, что места расположения объекта оценки и его аналога могут существенным образом отличаться по таким показателям, как транспортная доступность, развитость инфраструктуры населенного пункта, в котором располагается аналог, состав окружения и т. п. В данном случае корректировка не вводилась, т.к. местоположение объектов-аналогов и объекта оценки сопоставимо.

Корректировка на состояние и качество отделки

Состояние качества отделки в помещении объекта оценки хорошее (определено на основании визуального осмотра). Состояние качества отделки объектов-аналогов - хорошее (определено из беседы с продавцами). Корректировки не вводились, учитывая качество внутренней отделки, техническое состояние помещений объекта оценки и объектов-аналогов.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Корректировка не вводится, т.к. объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на назначение

На назначение корректировка не вводилась, учитывая сопоставимость аналогов и объекта оценки по данному параметру (помещения офисного назначения).

Корректировка на класс качества

Корректировка не вводилась, т.к. объект оценки и аналоги – офисные помещения класса В.

Корректировка на наличие мебели

Корректировка вводилась на основании данных сайта <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1220-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2017-goda> и составила -4% для аналогов №1 и №3, т.к. данные аналоги продаются с мебелью, а объект оценки, как и аналог №2 – без мебели.

Таблица 11-3 Расчет стоимости сравнительным подходом объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Цена предложения без учета НДС, руб./кв.м.		80 508	71 443	93 220
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		75 678	67 156	87 627
Условия рынка (время продажи)	октябрь 2017	сентябрь-октябрь 2017	сентябрь-октябрь 2017	сентябрь-октябрь 2017
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		75 678	67 156	87 627
Адрес местоположения, транспортная доступность	Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС25	Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1	Москва, район Марфино, Ботаническая ул., 14	Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		75 678	67 156	87 627
Техническое состояние и качество отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		75 678	67 156	87 627
Площадь, кв. м	1 568,7	377,0	688,0	561,3
Корректировка		-17,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		62 813	59 097	77 112
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		62 813	59 097	77 112
Целевое назначение и использование	административно-офисное	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		62 813	59 097	77 112

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Класс здания	В	В	В	В
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		62 813	59 097	77 112
Наличие мебели	без мебели	с мебелью	без мебели	с мебелью
Корректировка		-4,00%	0,00%	-4,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		60 300	59 097	74 028
Рыночная стоимость офисов, руб./кв.м. без учета НДС		64 475		
Рыночная стоимость складских помещений, руб./кв.м. без учета НДС		27 090		
Рыночная стоимость офисных помещений общей площадью 1 568,7 кв.м., руб. без учета НДС		101 142 000		
Рыночная стоимость складских и вспомогательных помещений общей площадью 5 908,7 кв.м., руб. без учета НДС		160 067 000		
Рыночная стоимость объекта оценки общей площадью 7 477,4 кв.м., руб. без учета НДС		261 209 000		

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для целей определения рыночной стоимости объектов недвижимости земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России², изложены следующие методы оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения; к доходному подходу - метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или затрат на замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод сравнения продаж (в терминологии ФСО №7 - метод корректировок). Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

Данный метод применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- 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 земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

² «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.

- 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.

Подбор аналогов

При поиске информации о сделках и предложениях к продаже Оценщиками были отобраны участки, которые по своим основным параметрам (категория земли, разрешенное использование) могут рассматриваться как сопоставимые объекты.

Для оцениваемых нежилых помещений доля земельного участка составляет 1714,0 кв.м. Земельный участок принадлежит собственнику нежилых помещений на праве долгосрочной аренды. Категория земли – земли населенных пунктов, разрешенный вид использования – для эксплуатации проектно-конструкторского института.

Оценщиками были подобраны 3 участка-аналога категории земель – земли населенных пунктов, для строительства коммерческой недвижимости. Все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по условиям финансирования, условиям и времени продажи (предложения).

Краткая характеристика объектов-аналогов и расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж представлены в таблице ниже.

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:
г. Москва, ул Корчагина Павла, д.2

Таблица 11-4 Описание объектов-аналогов

Параметр аналога	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес месторасположения	Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., вл. 79а, стр. 25, к/н 77:02:0003002:108	Москва, район Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 69С1	Москва, проспект Маршала Жукова	Москва, ул Академика Анохина, 34к3
Округ	СВАО	ЗАО	СЗАО	ЗАО
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Площадь земельного участка, кв. м	1963 кв.м. (ООО "Вектор арендует 1714 кв.м.")	8 000,00	5 500,00	1 530,00
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	эксплуатация административно-складских помещений	для строительства офисно-складского комплекса	для строительства техцентра или АЗС	для строительства медцентра или административного здания
Передаваемые права	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Рельеф участка	Преимущественно ровный	Преимущественно ровный	Преимущественно ровный	Преимущественно ровный
Наличие улучшений на земельном участке	условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	по границе участка	получены и оплачены ТУ, но не заведены на участок	по границе	по границе
Дата предложения	окт.17	окт.17	окт.17	окт.17
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)		https://www.cian.ru/sale/suburban/165628715/	https://www.avito.ru/moskva/ze-melnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_480426547	https://www.avito.ru/moskva/ze-melnye_uchastki/uchastok_15.3_sot._promnaznacheniya_1062757094
Цена предложения объекта, руб.		130 000 000,00	95 000 000,00	29 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м		16 250	17 273	18 954

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:
г. Москва, ул Корчагина Павла, д.2

Таблица 11-5 Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб./кв. м		16 250	17 273	18 954
1. Качество передаваемых прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		16 250	17 273	18 954
1.2. Качество прав на земельный участок		право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		16 250	17 273	18 954
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		16 250	17 273	18 954
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		16 250	17 273	18 954
4. Условия рынка		-	-	-	-
4.1. Изменение цен во времени		Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		16 250	17 273	18 954
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-15,3%	-15,3%	-15,3%
Скорректированная цена	руб./кв.м		13 764	14 630	16 054
5. Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			13 764	14 630	16 054
6. Вид разрешенного использования		эксплуатация административно-складских помещений	для строительства офисно-складского комплекса	для строительства техцентра или АЗС	для строительства медцентра или административного здания
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		13 764	14 630	16 054

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:
г. Москва, ул Корчагина Павла, д.2

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<u>7. Местоположение</u>					
7.1. Местоположение		Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., вл. 79а, стр. 25, к/н 77:02:0003002:108	Москва, район Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 69С1	Москва, проспект Маршала Жукова	Москва, ул Академика Анохина, 34к3
Округ		СВАО	ЗАО	СЗАО	ЗАО
Корректировка	%		-20%	-16%	-20%
Скорректированная цена	руб./кв.м		11 011	12 289	12 843
7.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		11 011	12 289	12 843
<u>8. Физические характеристики</u>					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	1 963,00	8 000,00	5 500,00	1 530,00
Корректировка			12,73%	9,19%	-2,10%
Скорректированная цена	руб./кв.м		12 413	13 418	12 573
8.2. Состояние участка		условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		12 413	13 418	12 573
<u>9. Дополнительные характеристики</u>					
9.1. Ограничения, обременения		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		12 413	13 418	12 573
9.2. Доступные инженерные коммуникации		по границе участка	получены и оплачены ТУ, но не заведены на участок	по границе	по границе
Корректировка,	руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		12 413	13 418	12 573
<i>Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода, руб./кв. м.</i>			12 801,00		
<i>Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода, руб.</i>			25 128 000,00		
<i>Рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 1714 кв.м. на основе сравнительного подхода, руб.</i>			21 941 000,00		

Источник: расчеты Оценщиков

Расчет стоимости Объекта оценки с применением метода корректировок

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому объекту на дату оценки, выполнялись корректировки цен предложений объектов-аналогов по каждому из ценообразующих факторов (каждой позиции элементов сравнения), характерному для рынка земельных участков.

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим выбранные объекты-аналоги к оцениваемому объекту:

- поправка на торг;
- экономические характеристики;
- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (дата предложения);
- местоположение и окружение;
- физические характеристики, в том числе:
- категория земель;
- разрешенное использование;
- площадь (масштаб);
- транспортная доступность;
- наличие инженерных коммуникаций.

В качестве окончательного решения о величине рыночной стоимости, определенной с применением сравнительного подхода, принималось взвешенное значение.

Обоснование вносимых поправок. Комментарии к таблице 11-5.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) прав

Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок к реализации. На рынке земли г. Москвы существует два основных типа данных прав: наиболее распространенное - право аренды и право собственности на земельный участок.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Право собственности - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества. Собственнику, как указано в п. 1 ст. 209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В данном отчете проводится расчет права долгосрочной аренды земельного участка, обременение права не учитываются.

Выбранные объекты-аналоги продаются на открытом рынке на правах долгосрочной аренды, обременение права отсутствует (определено из беседы с собственниками участков).

Учитывая сопоставимость передаваемых прав, корректировка не вводится.

Условия финансирования сделки. Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Условия продажи по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

Условия рынка (изменение цены за период между датой сделки и оценки) Поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки, корректировка не требуется.

Условия рынка (скидка к цене предложения) Поправка сделана с учетом того, что реальная цена предложения отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя).

Оценщиком были проведены переговоры с риэлторами агентств недвижимости (АН «Инком-Недвижимость», тел. +7 (495) 363-02-20 Наталия; АН Риэлти Эксперт, тел. +7 (495) 687-87-62 Сергей; АН МИЦ-Недвижимость тел. 8 9587639046, АН «Миэль» тел: 8 9099072265 которые занимаются продажей и сдачей в аренду коммерческой недвижимости в Московской области. В результате переговоров было выявлено, что скидка на торг для цен земельных участков находится в диапазоне от 10% до 30%. Максимальные скидки на торг возникают при продаже неосвоенных земельных участков, без коммуникаций, в районах с низким уровнем развития инфраструктуры.

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в Сборнике расчетных данных СРД 2017.

Таблица 1.3.2
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
оронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
катеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
раснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
остов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
Санкт-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
ладивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
москва	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
таврополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
амбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
верь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)

Таблица 11-6 Расчет корректировки на торг

Наименование источника информации	Минимальное значение корректировки, %	Среднее значение корректировки, %	Максимальное значение корректировки, %
СРД 2017	9,00%	10,50%	12,00%
Мнение специалистов риэлторов	10,00%	20,00%	30,00%
Значения среднее	9,50%	15,30%	21,00%

Относительно скидки на торг для оцениваемого земельного участка риелторы придерживаются мнения, что скидка будет находиться в диапазоне среднего значения. Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -15,3%.

Вид использования (зонирование, категория земель, разрешенное использование)

Все подобранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, относятся к земельным участкам категории – земли населенных пунктов. Разрешенный вид использования оцениваемого земельного участка для эксплуатации помещений проектно-конструкторского института.. Земельные участки объектов-аналогов имеют разрешенный вид использования для строительства многофункциональных, административных зданий. Корректировка не вводится.

Месторасположение объекта (транспортная доступность и состояние подъездных путей)

Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является местоположение и окружение земельного участка.

Объект оценки расположен в СВАО г. Москвы. Объекты-аналоги расположены в ЗАО и СЗАО. Учитывая не достаточность информации, о формировании цены земельного участка в

зависимости от месторасположения на основе данных по сделкам на рынке земли, оценщиком взята информация из обзора рынка офисной недвижимости. Оценщик исходил из допущения, что аналогичная зависимость цены от месторасположения сохранится при продаже земельного участка под строительство административного здания.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды* на рынке качественных офисных помещений на конец I квартала 2017 года (руб./кв.м/год)

Район Москвы	Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
ЦАО	32400	23300	17200
Москва-Сити	28800	23000	—
СВАО до Четвертого транспортного кольца	21300	13900	11900
СВАО после Четвертого транспортного кольца	—	9500	10600
ВАО до Четвертого транспортного кольца	20100	16800	11300
ВАО после Четвертого транспортного кольца	—	16200	9700
ЮВАО до Четвертого транспортного кольца	20700	14000	7200
ЮВАО после Четвертого транспортного кольца	—	11600	11700
ЮАО до Четвертого транспортного кольца	32100	14200	12300
ЮАО после Четвертого транспортного кольца	—	13000	12000
ЮЗАО до Четвертого транспортного кольца	17500	26500	13800
ЮЗАО после Четвертого транспортного кольца	15700	14000	16100
ЗАО до Четвертого транспортного кольца	27200	21800	14800
ЗАО после Четвертого транспортного кольца	17500	10500	9800
СЗАО до Четвертого транспортного кольца	—	16500	14100
СЗАО после Четвертого транспортного кольца	11500	10500	12300
САО до Четвертого транспортного кольца	29000	16400	13600
САО после Четвертого транспортного кольца	11800	11300	11700

* Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов

Динамика ставок аренды в текущем году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических тенденций. Номинирование запрашиваемых ставок аренды в рублевом эквиваленте продолжится. По ожиданиям экспертов ILM, при сохранении текущих экономических условий запрашиваемые ставки аренды останутся на уровне 2016 года. Средний уровень может варьироваться в зависимости от изменения структуры предложения, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации могут постепенно повышать коммерческие условия аренды.

Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды, в долларовом эквиваленте

Таблица 11-7 Расчет корректировки на месторасположение

Местоположение	Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., вл. 79а, стр. 25, к/н 77:02:0003002:108	Москва, район Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 69С1	Москва, проспект Маршала Жукова	Москва, ул Академика Анохина, 34к3
Округ	СВАО	ЗАО	СЗАО	ЗАО
Среднее значение арендной ставки, руб.	11900,00	14800,00	14100,00	14800,00
Корректировка, %		-20%	-16%	-20%

Для объектов-аналогов введены следующие корректировки: №1-«-20%», №2-«-16%», №3-«-20%».

Физические характеристики (площадь участка)

Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения / увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект – аналог.

Статистическое исследование зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка провел А.Д. Власов³.

Таблица 11-8 Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

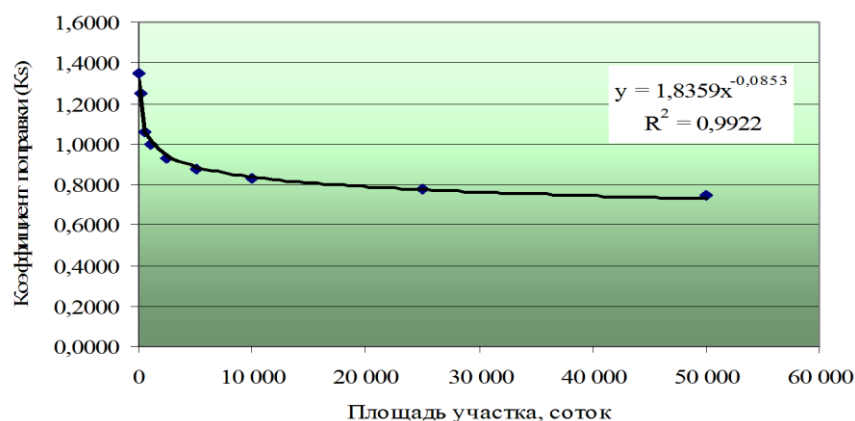
№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25

³ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 11-12 Расчет корректировки на площадь для объекта оценки: Общая долевая собственность: 14477/808470 на земельный участок площадью 80847,0 кв.м.

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Расчетное значение коэффициента поправки	Размер корректировки на площадь, %
Объект оценки	1 963	0,96153018	
Аналог №1	8 000	0,85293404	12,73%
Аналог №2	5 500	0,88063529	9,19%
Аналог №3	1 530	0,98218850	-2,10%

Физические характеристики (рельеф участка)

Оцениваемый земельный участок ровный, не наблюдается существенных перепадов высот, не подвергается затоплению. Объекты-аналоги имеют аналогичные характеристики, корректировка не вводилась.

Физические характеристики (наличие строений на участке)

Объект оценки это застроенный земельный участок, который оценивается как условно свободный. Объекты-аналоги это не застроенные участки. Размер корректировки равен 0%.

Физические характеристики (доступные инженерные коммуникации)

Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный. К участку подведены все коммуникации (условно по границе). У аналогов коммуникации также по границе, корректировка не вводилась

Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 1 714,0 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 79А, стр. 25, к/н 77:02:0003002:108 составляет:

21 941 000 (Двадцать один миллион девятьсот сорок одна тысяча) рублей 00 копеек РФ

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки.

Основные принципы оценки доходного актива — принцип ожидания и принцип замещения.

Принцип ожидания для данного подхода является основным метообразующим принципом. Он гласит, что стоимость (V) актива определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью (PV — от англ. present value) всех его будущих доходов (I): , где (k) — период владения активом.

Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую (текущую) стоимость.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

- Рассчитывается потенциальный валовой доход (ПВД) на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для объектов-аналогов;

- Рассчитываются потери от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка;

- Рассчитанную величину вычитают из ПВД и определяют действительный валовой доход (ДВД);

- Рассчитывается стоимость операционных расходов (ОР) возникающих при эксплуатации недвижимости;

- Далее, стоимость ОР вычитается и из ДВД. В результате получают величину чистого операционного дохода (ЧОД);

На последнем этапе, величина чистого операционного дохода ЧОД пересчитывается в текущую стоимость одним из двух методов:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации позволяет капитализировать постоянные доходы в текущую стоимость объекта, он наиболее применим к объектам, приносящим стабильный фиксированный

доход. При этом используются одномоментные показатели. Стоимость имущества рассчитывается по формуле капитализации дохода:

$$V = I / R, \text{ где:}$$

V – рыночная стоимость объекта недвижимости (улучшения земельного участка + стоимость имеющегося права на земельный участок);

I – величина дохода;

R – коэффициент капитализации.

В данном отчете при использовании доходного подхода рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась с помощью метода прямой капитализации, т.к. объекты находятся в стадии генерации типичных доходов и в дальнейшем будут приносить стабильный доход.

Для определения потенциального валового дохода была рассчитана ставка арендной платы.

Расчет арендной ставки проводился методом сравнения продаж.

Ниже представлены наиболее типичные текущие рыночные арендные ставки по объектам.

В качестве единицы сравнения по всем аналогам выбрана цена за единицу площади - 1 кв.м., как наиболее удобной и общепринятой параметр для выбранных объектов сравнения.

Расчет средневзвешенной ставки арендной платы за помещения объекта оценки основывался на арендных ставках приведенных аналогов с учетом внесения корректировок, учитывающих различия сравниваемых объектов, с последующим присвоением каждому объекту весового коэффициента.

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим выбранные объекты-аналоги к объекту оценки: торг (условия предложения); условия рынка (время публичной оферты); местоположение; размер (площадь); этаж; состояние.

Учитывая анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, подбирались аналоги офисного назначения, расположенные в окружении станции метро Алтуфьево и Бибирево.

Учитывая то, что в районе месторасположения объекта оценки (район метро Алтуфьево и Бибирево) практически отсутствуют предложения по сдаче в аренду складских объектов, сопоставимых с оцениваемым по назначению и площади, оценщиком принято решение рассчитать стоимость офисных помещений, а арендную ставку за складские помещения получить путем использования переводного коэффициента на основании данных сайта <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1179-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-10-2017-goda> (отношение цен/арендных ставок офисных помещений к складским составляет 2,38, т.е. переводной коэффициент составляет: $1/2,38=0,42$).

Обоснование величины арендопригодных площадей

В качестве арендопригодных площадей принимается общая площадь оцениваемых помещений, учитывая планировку и назначение объекта оценки (офисные помещения (1 568,7 кв.м.*) и складские со вспомогательными помещениями (5 908,7)).

Определение потенциального операционного дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = A_{кор} \times S_{ПВД}, \text{ где:}$$

$A_{кор}$ – скорректированная ставка аренды объекта оценки;

$S_{ПВД}$ – площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные об аренде площадей с учетом мест общего пользования оцениваемого помещения или его аналогов, а также прогнозы специалистов относительно возможных изменений арендных ставок.

Таблица 12-1 Объекты-аналоги по аренде

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Описание	Аренда от собственника. Офисное помещение, 152,00 кв.м . Отдельно стоящий новый бизнес комплекс. Имеется развитое транспортное сообщение, 5 минут пешком от метро Бибирево Отделка, Вентиляция, кондиционирование. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. В арендную ставку все включено. Собственный паркинг на 100 машиномест. Договор аренды заключается как на 11 месяцев, так и на долгосрочной основе Торг.	Административное здание заводоуправления представляет собой 4-х этажное строение. Здание располагается фасадом на ул. Стандартная Помещение на 4-м этаже. Четыре комнаты: 17.1; 70.6; 33.4; 33.7 м2 - Телефоны МГТС, интернет. - Охрана, контроль доступа. Парковка стихийная. Арендная ставка на офисные помещения 8000 руб. за кв. м в год, вкл. НДС и КП;	Офис в аренду 170 метров. Многофункциональный офисно-торговый и жилой комплекс общей площадью 33 413 кв. м, состоящий из 4-х зданий. Здание 1 - 6-этажное (3 подземных и 3 наземных этажа) жилое здание с торговыми площадями. Здание-2 - 9-этажное офисное здание общей площадью 15 400 кв.м с подземной парковкой на 147 м/м. Современные инженерные системы и коммуникации. Развитая инфраструктура. Удобный доступ к МКАД и другим транспортным магистралям города. Операционные расходы и коммунальные платежи включены в стоимость	Собственник предлагает Вам в долгосрочную аренду, офисное помещение, находящееся на четвертом этаже в Торгово-развлекательном центре Маркос-Молл площадь - 244 м2. Арендная ставка 200000 рублей в месяц, в том числе НДС. Каникулы 2 недели. Коммунальные платежи включены в стоимость аренды. Гостевая огражденная автостоянка.
Место расположения	Москва, район Алтуфьевский, Бибиревская ул., 8к1	Москва, район Алтуфьевский, Стандартная ул., 6С38	Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1	Москва, Алтуфьевское ш., 70К1
Общая площадь, кв.м.	152	154,8	170	244
Ежемесячная арендная ставка без учета НДС, руб. кв.м.	9 600	8 000	10 089	9 828
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/152253430/	https://www.cian.ru/rent/commercial/152436860/	https://www.cian.ru/rent/commercial/165535833/	https://www.cian.ru/rent/commercial/165425698/

Описание корректировок

Условия предложения. Величина скидки на торг зависит от устойчивости рынка. Согласно данным сайта <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1183-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda> скидка а торг в октябре 2017 г. для офисных объектов при аренде для города Москвы составляет – 4%.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Козффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrliet

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,84	0,93	0,88
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,81	0,92	0,86
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,94	0,88
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,94	0,98	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,94

* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;
** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг для аренды офисных помещений в размере -4%, учитывая характеристики объектов-аналогов и текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Корректировка на условия рынка (время предложения) является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, в связи с тем, что рыночные условия с течением времени меняются. Временной период, в котором подобраны аналоги, сопоставим с датой проведения оценки. Корректировка равна нулю.

Корректировка на местоположение и транспортную доступность

Важным фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости, является место его расположения. Это объясняется тем, что места расположения объекта оценки и его аналога могут существенным образом отличаться по таким показателям, как транспортная доступность, развитость инфраструктуры населенного пункта, в котором располагается аналог, состав окружения и т. п.

В данном случае корректировка не вводилась, т.к. местоположение объектов-аналогов и объекта оценки сопоставимо.

Корректировка на состояние и качество отделки

Корректировки не вводились, учитывая качество внутренней отделки, техническое состояние помещений объекта оценки и объектов-аналогов (хорошее).

Корректировка на площадь

Площадь, также как и многие факторы сказывается на величине стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь сравниваемого объекта, тем дешевле стоит его 1 кв.м. по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Чем меньше площадь, тем больше потенциальных покупателей и выше спрос.

В данном случае, объект оценки и аналоги могут сдаваться частями, корректировка на площадь не вводится.

Корректировка на наличие коммуникаций

Учитывая сопоставимость, корректировка равна 0%.

Корректировка на назначение объекта

Корректировка на назначение вводится, так как объект оценки и объекты-аналоги возможно использовать для торгово-офисных целей.

Корректировка на класс качества

Корректировка вводилась для аналога №2 (офисное помещение класса С), т.к. объект оценки и аналоги №1,2,4 – офисные помещения класса В.

Корректировка вводилась на основании данных сайта в сети Интернет <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1185-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda> и составила +40%.

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений



- Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов Statirelt на основе актуальной рыночной информации

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративными кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,44	1,91	1,65
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,45	2,01	1,70
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,19	1,65	1,40
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,23	1,71	1,45
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет. панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,70	1,06	0,86
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,62	0,98	0,78

01.10.2017

Таблица 12-2 Расчет стоимости права пользования объектами оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Ставка арендной платы с учетом НДС, руб. кв.м.		9 600	8 000	10 089	9 828
Условия рынка (время продажи)	октябрь 2017	октябрь 2017	октябрь 2017	октябрь 2017	октябрь 2017
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		9600	8000	10089	9828
Разница между стоимостью предложения и ценой арендной ставки (скидка на торг)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Корректировка, руб.		-384,0	-320,0	-404,0	-393,0
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		9216	7680	9685	9435
Площадь, кв. м	1 568,7	152,0	154,8	170,0	244,0
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		9216	7680	9685	9435

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Адрес местоположения, транспортная доступность	Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС25	Москва, район Алтуфьевский, Бибиревская ул., 8к1	Москва, район Алтуфьевский, Стандартная ул., 6С38	Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1	Москва, Алтуфьевское ш., 70К1
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		9216	7680	9685	9435
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		9216	7680	9685	9435
Назначение	Офисное, класс В	Офисное, класс В	Офисное, класс С	Офисное, класс В	Офисное, класс В
Корректировка		0,00%	40,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		9216	10752	9685	9435
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		9216	10752	9685	9435
Рыночная стоимость арендной платы, руб./кв.м. в год с учетом НДС		9 772,00			
Рыночная стоимость арендной платы за офисные помещения, руб./кв.м. в год без учета НДС		8 281,36			
Рыночная стоимость арендной платы за складские помещения, руб./кв.м. в год без учета НДС		3 479,56			

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) – определяется как ПВД за вычетом потерь от недоиспользования помещений и неполучение платежей.

При использовании помещений в свете перспективы развития среды, окружающей объект оценки, недозагрузка должна расти с ростом предложения аналогичных объектов. В зарубежной практике недозагрузка на уровне 5-20% считается нормальной (позволяющей оперативно ремонтировать освобождённые помещения и иметь площади, которые могут быть сданы по более высоким ставкам при росте рыночных цен на недвижимость). Учитывая местоположение объекта оценки, недозагрузка принимается на уровне 6% для офисных помещений и 2% - для складских объектов (согласно данным с сайта в сети Интернет: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1191-effektivnost-arendoprigrigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2017-goda>).

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,77	0,96	0,86
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,77	0,94	0,85
3	Складские помещения и здания	0,80	0,98	0,88
4	Производственные помещения и здания	0,71	0,93	0,81

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов определяется по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} - \text{РЗ}, \text{ где:}$$

ОР – операционные расходы;

РЗ - отчисления в фонд замещения.

ОР – это периодические ежегодные эксплуатационные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно постоянных и условно переменных расходов.

Определение операционных расходов

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

При оценке объекта недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов:

Условно-постоянные:

- налог на недвижимость;
- эксплуатационные расходы;
- расходы на текущий ремонт;

Условно-переменные:

- расходы на управление объектом.

Уровень операционных расходов для объектов оценки принят на уровне 22% для офисных помещений и 18% - для складских объектов (согласно данным с сайта в сети Интернет: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda>).

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода. Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statriel](#), на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,19	0,30	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,29	0,22
3	Складские помещения и здания	0,14	0,23	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,17	0,29	0,22

Определение ставки дисконтирования и капитализации

Ставка капитализации используется для расчета текущей стоимости объекта недвижимости на основе прогнозируемого годового дохода. Ставка капитализации определяется как сумма нормы прибыли на доступные альтернативные инвестиционные возможности с сопоставимыми рисками и нормы возврата инвестированного капитала. Из-за отсутствия информации по сопоставимым объектам, достаточной для применения метода рыночной экстракции, ставка капитализации определялась суммированием ставки дисконтирования (нормы отдачи на вложенный капитал) и нормы возврата инвестированного капитала.

Расчет ставки дисконтирования производится методом кумулятивного построения (суммирования). Данный метод предполагает определение базовой безрисковой ставки и премий за риски, связанные с инвестициями в недвижимость, ликвидности данного типа недвижимости и рисками управления этими инвестициями (инвестиционный менеджмент).

В качестве **безрисковой ставки** принята рублевая доходность по ОФЗ-26218 со сроком погашения 17.09.2031 года, которая на дату оценки составила 7,67%.⁴

⁴ <http://www.dohod.ru/ik/analytics/bonds>

Поиск:

Уровень листинга:

Дата погашения: -

Дата оферты: -

Доходность: -

☐ Все ☐ Дефолты ☒ Гос. облигации ☐ Наш выбор

Показывать строк в таблице

Название бумаги	Дата погашения	Дата оферты	Дюрация, лет	Эффективная доходность, % годовых	Купон (раз/год)	Валюта	Цена (% от ном.)	Цена (Изм.%)	Цена (Спрэд bid/ask)	Индекс ликвидности
ОФЗ 26218	17.09.2031	-	8.60	7.67	2	RUB	108.31	-0.01	0.13	85.0
ОФЗ 26218	17.09.2031	-	-	-	2	RUB	-	-	-	-

Показаны строки с 1 по 2. Отфильтровано 2 строк из 60

Данные Московской Биржи. Задержка 15 минут.

Премия за риск вложения в недвижимость Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Вложения в недвижимость, как и вложения в корпоративные ценные бумаги являются долгосрочными.

Известно, что любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Всегда существует вероятность (риск) неполучения расчетного результата. У разных активов эти риски разные. Например, с точки зрения будущего дохода операции, связанные с недвижимостью, обладают более высоким риском, чем операции с ценными бумагами. А операции с ценными бумагами вероятнее всего более рискованны, чем банковские депозиты, и т.п. В литературе существует много определений риска. Все они носят, как правило, качественный характер. Например, риск определяется как возможность получения нежелательных результатов (убытки, потери, ущерб, банкротство и т.д.) как в общем случае, так и по отдельным видам риска. Под риском понимается вероятность (угроза) потери предприятием части своих ресурсов, недополучения доходов или появления дополнительных расходов в результате осуществления своей деятельности. При этом риск используется как критерий сравнимости инвестиционных проектов. Сравнивая инвестиционные проекты, говорят о разных степенях риска. Классической мерой степени риска является стандартное отклонение дохода от некоторой средневзвешенной величины.

Ясно одно, чем выше степень риска получения дохода от того или иного вида деятельности, тем выше в абсолютном выражении должна быть ставка дисконтирования этого дохода при оценке актива, связанного с этой деятельностью, т.е. норма прибыли на инвестиции в актив пропорциональна риску инвестирования в этот актив.

При этом очевидно, для инвестора существует какой-то минимальный уровень доходности, ниже которого он даже не будет рассматривать возможность вложений денежных средств в какой-либо актив.

Экономический смысл премии за риск состоит в требовании инвестора снизить цену покупки (объем инвестиций) из-за наличия соответствующего риска. Буквально, при покупке того или иного доходного актива инвестор, сознавая, что существует какая-то вероятность потери

будущих доходов или издержек на устранение негативных последствий нежелательного события, если оно произойдет, потребует для себя премии в виде снижения цены покупки в размере текущей стоимости будущих издержек на устранение этих последствий в будущем.

Несмотря на все риски, инвестиции в бизнес недвижимости имеют множество преимуществ, особенно если сравнивать их с общепринятыми активами, такими, как акции и облигации. В отличие от инвестирования в данные активы, инвестиции в бизнес недвижимости более стабильны: Объект недвижимости относится к фиксированному активу, и цена на объект недвижимости возрастает параллельно с ростом инфляции, что обеспечивает более стабильный уровень получаемого дохода.

Стоит особо отметить и тот факт, что при той ситуации, которая сложилась сегодня на рынке недвижимости, можно смело рассчитывать на достаточно высокий и стабильный коэффициент получаемой прибыли от инвестиционных вложений.

В целом, инвестиции в недвижимость подвержены рискам, которые вызываются как внешними, так и внутренними по отношению к собственности факторами.

Среди них можно выделить:

- Ухудшение общей экономической ситуации: риск присутствует (степень риска около среднего), т.к. в мире наблюдается напряженная экономическая ситуация (в Европе и США, а соответственно не останутся в стороне и остальные страны).
- Увеличение конкурирующих объектов.
- Изменение федерального или местного законодательства - изменение налогового законодательства, правил зонирования, застройки, изменение федерального или местного законодательства.
- Риски, связанные с инфляцией оказывают не значительное влияние.
- Неэффективное управление недвижимостью.
- Неполучение арендных платежей, не значительно влияет на стоимость недвижимости.
- Непрофессионализм инвестора – от уровня профессионализма инвестора зависит и стоимость объектов недвижимости.
- Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).
- Финансовые проверки.
- Неправильное оформление договоров аренды.

Кроме того, практически во всех случаях большое значение имеют физические характеристики объекта – его местоположение, доступность. Эти факторы могут сказаться на арендном доходе и возможности его изменения, затратах на строительство и т.п.

Если говорить о юридическом аспекте – большое значение имеет то, в чей юрисдикции актив, как он структурирован с точки зрения перехода прав.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость представлен в таблице ниже. Возможное значение премии по каждому фактору принималось в диапазоне от 0 до 10 баллов.

Таблица 12-3 Расчет величины премии за риск

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение общей экономической ситуации	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	1									
Изменение федерального или местного законодательства	1									
Риски, связанные с инфляцией	1									
Неэффективное управление недвижимостью	1									
Неполучение арендных платежей	1									
Неэффективный менеджмент, непрофессионализм инвестора	1									

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).	1									
Финансовые проверки	1									
Неправильное оформление договоров аренды	1									
Количество наблюдений	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма	10									
Количество факторов	10									
Средневзвешенное значение округленно, балла	1,00									
Величина премии за риск инвестирования в недвижимость (1 балл = 1%)	1,00%									

Премия за низкую ликвидность. Ликвидность (от лат. liquidus — жидкий, перетекающий) — экономический термин, обозначающий способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Ликвидный — обращаемый в деньги. Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные ценности (активы). Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является.

Премия за низкую ликвидность — это поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Предполагаем, что владелец, выручив средства от продажи оцениваемых помещений, мог бы вложить эти средства в другой надежный проект по безрисковой ставке, поэтому данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = (R_p \times L)/Q, \text{ где}$$

Π — премия за низкую ликвидность,

R_p — безрисковая ставка,

L — период экспозиции,

Q — общее количество месяцев в году.

В данном случае, учитывая особенности объекта оценки (его местоположение, технические характеристики (площадь, этажность, планировка, состояние и т.д.), а также учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в г. Москве, можно отнести объект оценки к объектам со средней ликвидностью, а срок реализации объекта оценки может составлять от 2-х до 12-ти месяцев. На основании проведенных интервью с риэлторами одних из крупнейших агентств недвижимости г. Москвы (Московское агентство недвижимости RusREALTY, т. +7 (495) 506 53 48, г. Москва, ул. Воронцовская д.6 стр.2; АН «Азбука жилья», т. 8-985-991-50-68 (г. Москва, пер. Сивцев Вражек, 29/16, этаж 6), период экспозиции для объектов оценки, учитывая величину площадей, местоположения и иных параметров был определен в размере 4-х месяцев. Таким образом, поправка на низкую ликвидность для объектов оценки:

$$\Pi = (7,67\% \times 4)/12 = 2,560\%.$$

Премия за управление (инвестиционный менеджмент)

Управление инвестициями в недвижимость требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в премию за инвестиционный менеджмент (управление).

Премия за управление представляет собой объективное требование инвестора, помещающего свои денежные средства в доходную недвижимость, а не в безрисковый инструмент, не требующий управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется в интервале от 0 до 5 %, в зависимости от сложности управления инвестициями. По мнению специалистов управляющих компаний:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», тел. (495) 797-31-52, (495) 797-31-52

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОТКРЫТИЕ", тел. (495) 232-59-73 / (495) 234-44-08

данная премия для объекта оценки будет составлять 0,5%.

Таблица 12-4 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Компоненты	Значения
1.	Безрисковая ставка, %	7,670%
2.	Поправка на риск вложения в недвижимость, %	1,000%
3.	Поправка на низкую ликвидность, %	2,560%
4.	Поправка на инвестиционный менеджмент, %	0,500%
5.	Ставка дисконтирования (округленно), %	11,730%

При известной ставке дисконтирования ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = k + N, \text{ где:}$$

R – ставка капитализации;

k – ставка дисконтирования;

N – норма возврата капитала;

Норму возврата определяется с учетом возмещения капитальных затрат по ставке дисконтирования (по методу Инвуда).

Главная особенность метода Инвуда в том, что формирование фонда возмещения производится по норме, равной норме отдачи на собственный капитал.

Для этого метода, улучшения генерируют снижающийся во времени поток дохода: 1-й год - X д.е., 2-й год - (X – n) д.е., 3-й год – ((X- n)-n) д.е. и т.д. С экономической точки зрения снижение потока дохода объясняется тем, что в процессе эксплуатации объекта недвижимости его улучшения, являющиеся источником дохода, изнашиваются и физически и морально (теряют доходные свойства). Однако, откладывая часть дохода, который генерирует объект недвижимости, в фонд возмещения, собственник, используя его аккумулирующие свойства, компенсирует эти потери полностью.

Совокупный доход собственника формируется из двух составляющих: из дохода, который генерирует объект недвижимости, и дохода фонда возмещения.

Это значит, что при формировании фонда возмещения по ставке процента, равной ставке дохода на капитал (в нашем случае номинальной ставки дисконтирования), имеет место равновеликий (постоянный) поток совокупного дохода. Именно это имеют в виду, когда говорят о том, что метод Инвуда используется для оценки активов, генерирующих постоянный по величине поток доходов.

Основная формула расчета имеет следующий вид:

$$N = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где}$$

N - норма возврата капитала;

i - ставка дисконтирования.

n - остаточный экономический срок жизни коммерческого здания составляет – 30 лет (<http://www.becar.ru/subs/press2php?mes=8719>; С.В.Грибовский. - Издательский дом «Питер», 2001, стр.149)

Тогда норма возврата составит $N = 0,437\%$.

Таким образом, **ставка капитализации составит:** $11,730\% + 0,437\% = 12,167\%$

Определение рыночной стоимости здания по доходному подходу

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом, по методу капитализации, представлен ниже в таблице ниже.

Таблица 12-5 Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Помещения	
	Офисные помещения	Складские помещения
Площадь аренды, кв.м	1 568,7	5 908,7
ПВД (потенциальный валовый доход), руб.	12 990 969	20 559 676
Потери от простоя и неполучения арендной платы (% от ПВД)	6,0%	2,0%
ДВД(действительный валовый доход), руб.	12 211 511	20 148 483
Операционные расходы	2 858 013	3 700 742
ЧОД (Чистый операционный доход), руб.	9 353 498	16 447 741
Единая ставка капитализации, %	12,167%	12,167%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу без НДС, руб.	76 879 000,00	135 188 000,00
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу без НДС, руб.	212 067 000,00	

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В настоящем пункте Отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Затратный подход

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

В данном случае затратный подход обоснованно не использовался.

Доходный подход

По нашему мнению, доходный подход в данном случае является достаточно объективным, так как данный объект недвижимости способен приносить прибыль. Любого потенциального инвестора интересует способность объекта недвижимости генерировать денежный поток. Модель денежного потока достаточно адекватна, но в тоже время содержит определенные допущения, которые влияют на стоимость объекта оценки. Учитывая тот факт, что потенциального покупателя интересует способность объекта генерировать денежный поток и срок окупаемости вложений, удельный вес по данному подходу составляет 0,5.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. На взгляд оценщика, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ рынка соответствующего сегмента рынка недвижимости в достаточной мере отражает ситуацию

на рынке аналогичных объектов. Удельный вес по сравнительному подходу составляет 0,5. При оценке права аренды земельного участка использовался только сравнительный подход, удельный вес сравнительного подхода в данном случае равен 1,0.

Итоги расчетов рыночной стоимости объекта различными методами, а также окончательный расчет рыночной стоимости объектов, округленно, представлены ниже в таблицах.

№№	Наименование	Подходы						Рыночная стоимость без НДС, руб.
		затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
1	Помещения, назначение: нежилое общей площадью 7 477,40 кв.м., расположенные по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25	обоснованно не использовался		261 209 000	0,5	212 067 000	0,5	236 638 000
В том числе:								
2	Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 1 714,0 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 79А, стр. 25, к/н 77:02:0003002:108	обоснованно не использовался		21 941 000	1,0	обоснованно не использовался		21 941 000

14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании вышеприведенных расчетов, можно сделать вывод:

рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 7 477,40 кв.м., расположенных по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25, принадлежащих ООО «Вектор», по состоянию на 16 октября 2017 года, без учета НДС округленно составляет:

236 638 000 (Двести тридцать шесть миллионов шестьсот тридцать восемь тысяч) рублей 00 копеек РФ, в том числе:

- право долгосрочной аренды земельного участка площадью 1 714,0 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 79А, стр. 25, к/н 77:02:0003002:108 составляет:

21 941 000 (Двадцать один миллион девятьсот сорок одна тысяча) рублей 00 копеек РФ

В конце мы хотим обратить ваше внимание на то, что сделанный нами вывод о рыночной величине стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость») при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, 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. В случае сделки, осуществленной на других условиях договора, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины стоимости

Действительный член Российского Общества
Оценщиков, оценщик

Бухалина Валентина Федоровна _____

15. П Р И Л О Ж Е Н И Я

Документы оценщика



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Бухалина Валентина Федоровна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4503 № 147962, выдан 31.05.2002г.
ОВД "Северное Медведково" паспортным столом №2 г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 28 » января 2008г., регистрационный № 003231

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 31 » января 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

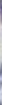
0023231 *

ДИПЛОМ

III № 609153

Настоящий диплом выдан
Вамиле Федоровне
Турушиной
в том, что она с 23 ноября 2005 г. по 15 сентября 2007.
прошла(а) профессиональную подготовку в (на) Международ-
ной академии бизнеса с
консалтинга
по программам: Бизнеса собственности;
бизнеса ответственности
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 15 сентября 2008
удостоверяет право (соответствие квалификации) Дураниной
Валентины Федоровны
на ведение профессиональной деятельности в сфере культуры и искусства
наименование специальности преподаватель /



and the *Journal of the American Medical Association* (JAMA) (1997) 277:1033-1037.

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер
4493

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Бухачинской
Виктории Сергеевны
в том, что она(а) с 29 марта 2019 по 19 апреля 2019
получила(а) свою квалификацию в (на) Московском автономно-образовательном учреждении
по направлению психологической подготовки (МОВУ)
по программе «Высшая квалификация»
наименование программы повышения квалификации (наименование программы)

в объеме 104 (сто четыре) часа
(количество часов)

За время обучения сдав(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Высшая квалификация</u>	<u>72</u>	
<u>Высшая квалификация по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Мастерская кейс-методов</u>		<u>высшая</u>
<u>Формат</u>		

Прошла(а) стажировку в (на) кажд
(наименование программы)

выполнила(а) итоговую работу по теме кажд
(наименование темы)

Подпись Морозова (подпись) Морозова
Имя Морозова (фамилия)

Регистрационный номер 056-02

Свидетельство является удостоверением документов
о повышении квалификации



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
1-й Мокшарский тупик,
дом 5А, г. Москва, 125280
+7 495 987-18-28
info@absolut.ru
absolut.ru
ИНН 7728178835
КПП 775001001

ПОЛИС № 022-073-000423/16

страхования гражданской ответственности юридического лица, и 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, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000423/16 от 18.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127422, г. Москва, ул.Тимирязевская, 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	10 000 (Десять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2016 г. по «31» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования 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. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем 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 оценщик 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 оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 18.10.2016г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Начальник Управления Комплексных продаж
на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

Страхователь:
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
Генеральный директор на основании Устава

М.П. (Милорадова Т.М.)
«18» октября 2016г.

М.П. (Перелечко О.В.)
«18» октября 2016г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003231 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003231 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Бухалина Валентина Федоровна**
Паспортные данные: Сер. 4503 №147962 выдан ОВД "Северное Медведково" паспортным столом №2 г. Москвы (код подразделения - 772-134) 31.05.2002
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по поручению уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бухалина Валентина Федоровна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:
(Начальник отдела страхования, лицензий и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенностей № 5231412-3/16 от 18.11.2016 г.
и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

Источник информации

Определение рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 7 477,40 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25, принадлежащих ООО «Вектор»

Скриншоты веб-страницы с сайта <https://www.cian.ru/sale/commercial/165373419/>, посвященной продаже офиса в многофункциональном комплексе «Корпус 2».

Метро «Марьина Роща»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > СВАО > Алтуфьевский > метро Бибирево > Алтуфьевское шоссе

офис в многофункциональном комплексе А-48 (Корпус 2)
Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1

Показать на карте

М. Бибирево, 2 мин. на машине
М. Владыкино, 5 мин. на машине
М. Отрадное, 2 мин. на машине

9 025 000 – 35 815 000 руб.
95 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 903 798-22-62 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	95 – 377 м²
Этаж:	2 из 8
Высота потолков:	4 м
Помещение:	занято
Планировка:	смешанная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	есть
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная
Дата освобождения:	15.10.2017
Кол-во мокрых точек:	3
Электрическая мощность:	25 кВт

Многофункциональный комплекс «Корпус 2»

Год постройки:	2008
Класс:	B+
Общая площадь:	15 400 м²

Ежемесячный платеж от 319 437 Р

Проектный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас.

ЦИАН ID 16783

Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 14 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

Помещение от 14 млн руб.

Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 14 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

Помещение от 14 млн руб.

Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 14 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

офис

Об объекте На карте

9 025 000 – 35 815 000 руб. Евгений Ерошенко +7 903 798-22-62

Помещение: занято
Планировка: смешанная
Состояние: офисная отделка
Мебель: есть
Доступ: пропускная система
Парковка: наземная
Дата освобождения: 15.10.2017
Кол-во мокрых точек: 3
Электрическая мощность: 25 кВт

Многофункциональный комплекс «Корпус 2»

Год постройки:	2008
Класс:	B+
Общая площадь:	15 400 м²
Участок:	0,2 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная

Инфраструктура

- кафе
- медицинский центр
- салон красоты
- столовая
- торговая зона

В Бизнес-центре «Алтуфьево 48» продается отдельный офис с хорошим ремонтом 377 м², либо есть возможность покупки двух офисов по частям (283м²+94м², каждый со своими санузлами), имеется два свидетельства о собственности. Помещения полностью готовы для эксплуатации, обставлено мебелью, осуществлена в полном объеме разводка слаботочных систем (телефония, интернет, система видеонаблюдения), установлены сервера отвечающие за работу всех систем. На территории делового центра размещено отделение банка, кафе и рестораны, пункты бытового обслуживания, сервисный центр обслуживания автомобилей, страховые компании и многое другое. Охраняемая территория, наземные и подземные парковки, системы видеонаблюдения, высокоскоростной оптоволоконный интернет. Современное инженерное оборудование эксплуатируется профессиональной управляющей компанией от застройщика. Евгений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/165373419/>

Определение рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 7 477,40 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25, принадлежащих ООО «Вектор»

свои википедия — Яндекс Купить офис в Москве Купить офис Алтуфьевский Яндекс.Карты — подорож Statnett - продажа и аренда на Маштаб, Общественный

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/8649724/>

Сервисы Яндекс Импортёр Закупки AUTO.RU: Автообъявления Анализ истории объявлений Доска объявлений Входные - leonike Оформление заказа Сведения закупки Обзор рынка объявлений

офис в многофункциональном комплексе А-48 (Корпус 1)
Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1
Показать на карте

М. Бибирево, 15 мин. пешком
М. Алтуфьево, 15 мин. пешком
М. Владыкино, 7 мин. на машине

61 743 000 руб.
110 000 руб. за м², НДС не включен, продажа
Следить за изменением цены
Показать телефон В избранное

Об объекте

Площадь:	561,3 м²
Этаж:	7 из 12
Помещение:	свободно
Планировка:	смешанная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система
Парковка:	подземная

Многофункциональный комплекс «Корпус 1»

Год постройки:	2009
Класс:	B+
Общая площадь:	17 500 м²
Участок:	0,5 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная

Банк ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 550 690 Р
Привлекательный расчет! Заполните онлайн-заявку на ипотеку онлайн!

7 этаж

ЦЕНА ID 548365

Помещения от 14 кв.м. Коммерческие помещения от Urban Group. От 26 до 480 м. От 14 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства. Тел.: (495) 162-55-69

Помещения от 14 кв.м. Коммерческие помещения от Urban Group. От 26 до 480 м. От 14 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства. Тел.: (495) 162-55-69

Помещения от 14 кв.м. Коммерческие помещения от Urban Group. От 26 до 480 м. От 14 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства. Тел.: (495) 162-55-69

офис 61 743 000 руб. LLC NOBLE REALTY Показать телефон

Об объекте На карте

Парковка: подземная

Многофункциональный комплекс «Корпус 1»

Год постройки:	2009
Класс:	B+
Общая площадь:	17 500 м²
Участок:	0,5 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная

Инфраструктура

• автостоянка	• кафе
• автосервис	• конференц-зал
• аптека	• медицинский центр
• банкомат	• ресторан
• буфет	• салон красоты
• выставочно-складской комплекс	• складские помещения
• гостиница	• столовая
	• торговая зона

Продажа половины этажа в Бизнес-центре класса B+ (охрана, паркинг, пропускная система, вентиляция, кондиционирование и др.).

Выделенная мощность 90 кВт. Современный ремонт, офисная мебель. Удобное транспортное сообщение с центром и МКАД, метро Отрадное, Бибирево, Алтуфьево.

Действующая стоимость арендной платы (средняя) 11тр. за кв.м. в год.

Цена продажи помещения 561,3 кв.м. равна 110тр. р./кв.метр. В собственности с 2009 года, 1 собственник (физ.лицо).

LLC NOBLE REALTY PRO +7 916 222-1111

<https://www.cian.ru/sale/commercial/8649724/>

Определение рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 7 477,40 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25, принадлежащих ООО «Вектор»

Скриншоты веб-страниц с сайта <https://www.cian.ru/sale/commercial/154923376/> и <https://www.cian.ru/rent/commercial/152253430/>.

Первая страница (продажа):

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > СВАО > Марфино > метро Владыкино > Ботаническая улица

офис в офисном здании на ул. Ботаническая, 14
 Москва, район Марфино, Ботаническая ул., 14
 Показать на карте
 М. Владыкино, 5 мин. пешком

58 000 000 руб.
 84 303 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 499 372-08-41, +7 965 333-57-87  В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	688 м²
Этаж:	5 из 5

Офисное здание «на ул. Ботаническая, 14»

Год постройки:	1958
Класс:	B+
Общая площадь:	3 986 м²
Участок:	0,26 га
Категория:	действующий
Кондиционирование:	местное

Срочная продажа от собственника. Продается офис в административном здании, занимает весь пятый (последний) этаж, отличное состояние. Две лестницы, кабинетная планировка, возможность перепланировки и организации открытых пространств. Охрана, круглосуточный режим работы. Парковочные места, от 10 до 15 мест. Два санузла, столовая. Высота потолка 3м. Метро Владыкино 5 минут пешком. Выезд на Алтуфьевское и Дмитровское шоссе. Торг.

Азбука Жилья   **+7 499 372-0**

Банк ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 517 306 Р
 * Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

Вторая страница (аренда):

офис в бизнес-центре Бибиревский
 Москва, район Алтуфьевский, Бибиревская ул., 8к1
 Показать на карте
 М. Алтуфьево, 3 мин. на машине
 М. Бибирево, 1 мин. на машине
 М. Отрадное, 3 мин. на машине

121 600 руб. в месяц
 9 600 руб. за м² в год, включая: НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

Следить за изменением цены

+7 906 741-04-15, +7 495 781-65-18  В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Обеспечительный платеж: 121 600 руб.
Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Минимальный срок аренды: 11 мес
Арендные каникулы: да

Об объекте

Площадь:	152 м²
Этаж:	5 из 5
Высота потолков:	2,70 м
Помещение:	свободно
Планировка:	открытая
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная
Количество мест:	100
Стоимость:	1 500 руб./мес

Бизнес-центр «Бибиревский»
 Год постройки: 2011

<https://www.cian.ru/rent/commercial/152253430/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/152436860/>

Определение рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 7 477,40 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25, принадлежащих ООО «Вектор»

Яндекс [Яндекс.Карты](#) — подоро... [Снять офис в Москве](#) — [Аренда офиса Алтуфьево](#) [Поскоти](#)

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/165535833/>

Сервисы | Яндекс | Импортированные | Закупки | AUTO.RU: Автооб... | Анализ истории об... | Доска объявлений | Входные - leonikei | Оформление заказа | Сведения закупки

Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48К1
Показать на карте

М. Бибирево, 10 мин. пешком
М. Владыкино, 7 мин. на машине
М. Отрадное, 9 мин. на машине

121 125 – 121 125 руб. в месяц
8 550 руб. за м² в год, НДС не включен

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 648-62-84 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: **прамая**
Срок аренды: **длительный**

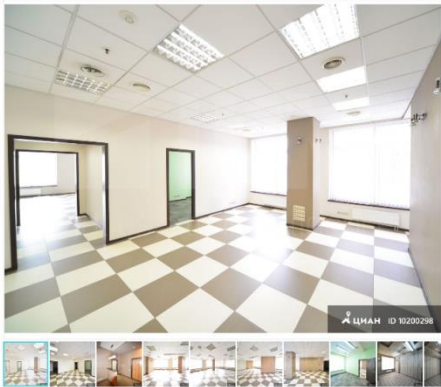
Об объекте

Площадь: 170 – 170 м²
Этаж: 5 из 10
Состояние: **офисная отделка**
Парковка: **подземная**
Количество мест: 150
Стоимость: 7 000 руб./мес

Многофункциональный комплекс «Корпус 1»

Год постройки: 2008
Класс: В+
Общая площадь: 17 500 м²
Участок: 0,5 га
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: центральное
Отопление: центральное

Офис в аренду 170 метров. Многофункциональный офисно-торговый и жилой комплекс общей площадью 33 413 кв. м, состоящий из 4-х зданий. Здание 1 - 6-этажное (3 подземных и 3 наземных этажа) жилое здание с торговыми площадями. Здание 2 - 9-этажное офисное здание общей площадью 15 400 кв.м с подземной парковкой на 147 м.м. Современные инженерные системы и коммуникации. Развитая инфраструктура. Удобный доступ к МКАД и другим транспортным магистралям города. Операционные расходы и коммунальные платежи включены в стоимость.





 **РЕКЛАМА**
Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69
[Проектная декларация на рекламном сайте](#)

 **РЕКЛАМА**
Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69
[Проектная декларация на рекламном сайте](#)

 **РЕКЛАМА**
Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69
[Проектная декларация на рекламном сайте](#)

https://ads.yandex.ru/202100/goLink?uid=10&no_agent&puid=121125&puid7=23238&puid6=101_2508p5&ext=hp&...

Total Commander 7... | Аренда офиса Алту... | Дешевые Матрасы... | Аналоги - Microsoft... | Microsoft Excel (Сб...

<https://www.cian.ru/rent/commercial/165535833/>

Яндекс [Яндекс.Карты](#) — подоро... [Снять офис в Москве](#) — [Аренда офиса в Москв](#) [Поскоти](#)

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/165425698/>

Сервисы | Яндекс | Импортированные | Закупки | AUTO.RU: Автооб... | Анализ истории об... | Доска объявлений | Входные - leonikei | Оформление заказа | Сведения закупки

ГОРОДСКОЙ ТЕХНОПАРК
м. Марьино
[подробнее](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > СВАО > Бибирево > метро Бибирево > Алтуфьевское шоссе [Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

офис в многофункциональном комплексе Маркос-Молл
Москва, район Бибирево, Алтуфьевское ш., 70К1
Показать на карте

М. Бибирево, 11 мин. пешком
М. Алтуфьево, 10 мин. пешком

199 836 руб. в месяц
9 828 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

[Следить за изменением цены](#)

+7 916 150-11-12 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: **прамая**
Срок аренды: **длительный**
Арендные каникулы: **да**

Об объекте

Площадь: 244 м²
Этаж: 4 из 8
Высота потолков: 3 м
Планировка: **открытая**
Состояние: **офисная отделка**
Доступ: **свободный**
Парковка: **наземная**
Количество мест: 200





 **РЕКЛАМА**
Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

Многофункциональный комплекс «Маркос-Молл»

Total Commander 7... | Аренда офиса в Москв... | Дешевые Матрасы... | Аналоги - Microsoft... | Microsoft Excel (Сб...

Определение рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 7 477,40 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25, принадлежащих ООО «Вектор»

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.cian.ru/rent/commercial/165425698/>. The page displays an office for rent in a multi-functional complex named "Маркус-Молл". The price is 199,836 rubles per month. The listing includes details about the building's location, infrastructure, and amenities. A table lists nearby facilities like a pharmacy, bank, and supermarket. The text mentions that the object is located in the fourth floor of the commercial center "Маркус-Молл" with a total area of 244 sq.m. and a monthly rent of 200,000 rubles, including VAT and utilities.

офис 199 836 руб. в месяц A-real estate-1

Об объекте На карте

Планировка: открытая
Состояние: офисная отделка
Доступ: свободный
Парковка: наземная
Количество мест: 200

Многофункциональный комплекс «Маркус-Молл»
Год постройки: 2010
Класс: В
Общая площадь: 42 000 м²
Участок: 1 га
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: центральное
Отопление: центральное
Система пожаротушения: спринклерная
Арендаторы: Перекресток, Media Markt, Большая Евросеть, Каро Фильм, Планета Фитнес, GAME ZONA, Дочки-Сыночки

Инфраструктура
• аптека
• ателье одежды
• банкомат
• бассейн
• буфет
• гостиница
• кафе
• кинотеатр
• медицинский центр
• мини-маркет
• отделение банка
• парк
• салон красоты
• столовая
• супермаркет
• торговая зона
• фитнес-центр
• центральная рецепция

Лот 136604. Объектом занимается Сергей. Собственник предлагает Вам в долгосрочную аренду, офисное помещение, находящееся на четвертом этаже в Торгово-развлекательном центре Маркус-Молл площадью - 244 м². Арендная ставка 200000 рублей в месяц, в том числе НДС. Каникулы 2 недели. Коммунальные платежи включены в стоимость аренды. Гостевая огражденная автостоянка.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/165425698/>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.cian.ru/sale/suburban/165628715/>. The page displays a land plot for sale in Moscow, near the Otkhovo-Matveevskoye station. The price is 130,000,000 rubles. The listing includes details about the plot's location, infrastructure, and amenities. A table lists nearby facilities like a pharmacy, bank, and supermarket. The text mentions that the object is located in the fourth floor of the commercial center "Маркус-Молл" with a total area of 244 sq.m. and a monthly rent of 200,000 rubles, including VAT and utilities.

участок 80 сот.
Москва, район Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 69С1
Показать на карте

130 000 000 руб.
Следить за изменением цены
+7 903 795-71-27, +7 903 103-15-38
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:
Тип земли: инвестпроект
Площадь участка: 80 сот.
Газ: есть
Канализация: есть
Водоснабжение: есть
Электричество: есть

Предлагаем к продаже инвестиционный проект строительства офисно-складского комплекса площадью 6100 кв.м. Участок в аренде. Получено ГПЗУ, разработано АПР. Получены и оплачены ТУ. Есть экспертиза.

ID:650417
Показать телефон
ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться Распечатать

<https://www.cian.ru/sale/suburban/165628715/>

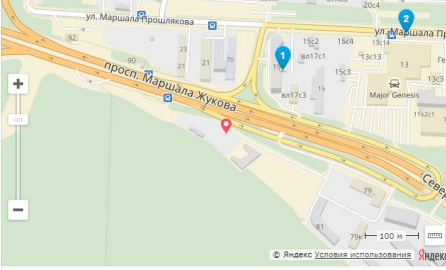
Определение рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 7 477,40 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25, принадлежащих ООО «Вектор»

Участок 55 сот. (промназначения) 95 000 000 ₽

Сергей 8 985 952-73-26

Назначение участка: СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ СТАЦИОНАРНОЙ АЗС С КОМПЛЕКСОМ СЕРВИСНЫХ УСЛУГ; Площадь: 55 сот.

Адрес: Москва, г. Москва проспект Маршала Жукова
▲ Крылатское (3.8 км) ▲ Строгино (2.2 км) ▲ Мякино (4.1 км)
Скрыть карту



ТОРП Собственник Земельный участок под АЗС или Тех центр, 55 соток Промназначения, в черте города. Расположен на пересечение МКАД и Новорижского шоссе, перед тоннелем проходящим под Серебряным Бором. Разрешенное использование: строительство и последующая эксплуатация стационарной АЗС с комплексом сервисных услуг. Проектируемая площадь по ГПЗУ: 1900 кв.м. Верхняя отметка объекта 16 м. Участок удобно расположен, имеется съезд-выезд с главной улицы. Есть в наличии разработанный эскизный проект АЗС с комплексом сервисных услуг. Переуступка прав.

Платежи: рассрочка 1%

iResidence. 11 посёлков

Для перекачки и очистки всех видов сточных вод. Прочный корпус. Долговечность конструкций.

Завод Авангард

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_480426547

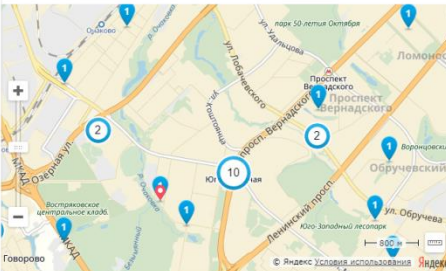
Участок 15.3 сот. (промназначения) 29 000 000 ₽

Милена 8 925 064-14-24

Адрес: Москва, м. Юго-Западная, ул Академика Анохина, 34к3

Площадь: 15.3 сот.

Адрес: Москва, ул Академика Анохина, 34к3
▲ Юго-Западная (1.2 км) ▲ Тропарево (1.6 км)
▲ Проспект Вернадского (3.2 км) Скрыть карту



Участок с ГПЗУ под Медицинский центр. Продам участок 1538 м2 со всей документацией проектной в том числе и ГПЗУ под медицинский центр площадью 500 м2. Все документы готовы для строительства. Участок в аренде на 49 лет. Собственник.

Сварочные полуавтоматы

Экономия до 5,000 р.

Доставка по России

КП «Дмитровка Светлая»

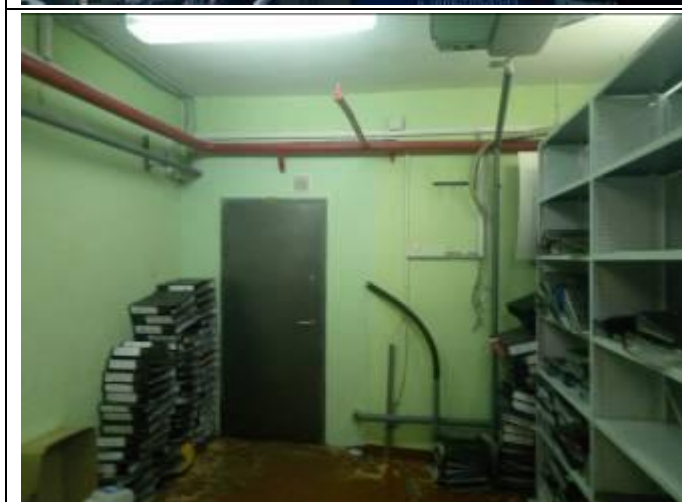
home me Мебель легко!

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_15.3_sot._promnaznacheniya_1062757094

18954

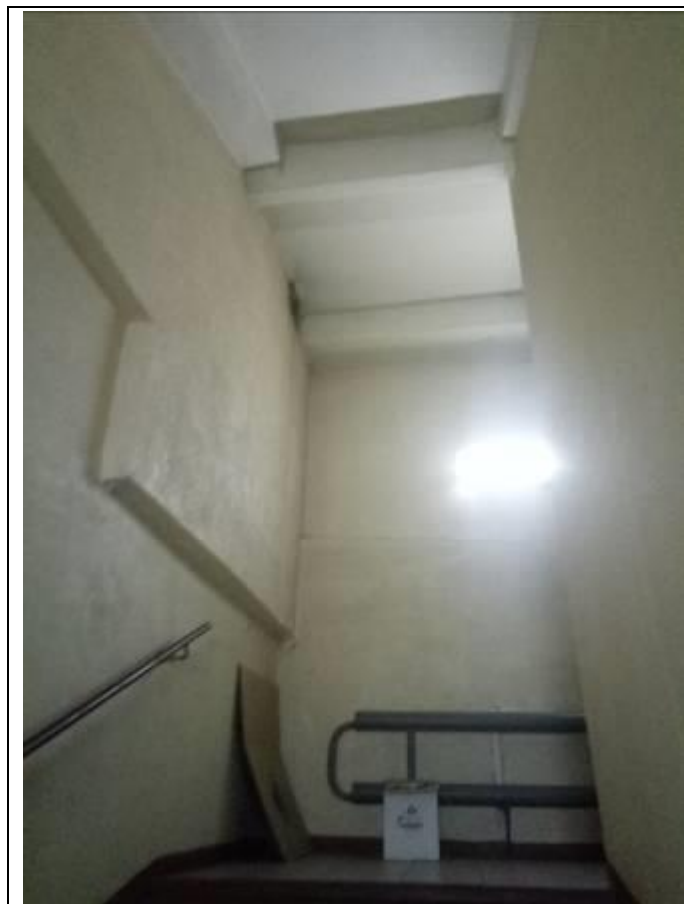
Фотографии объекта оценки



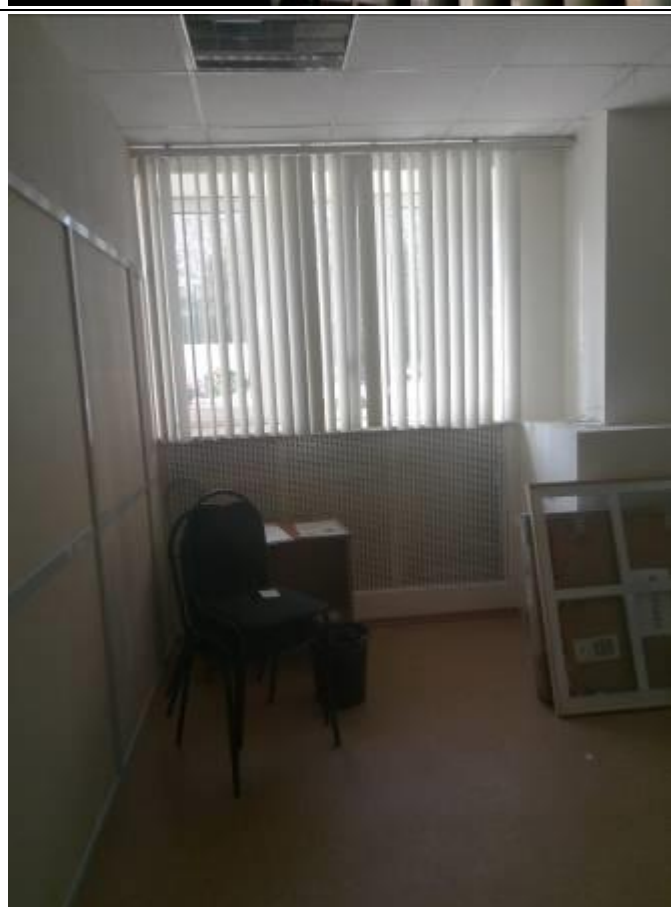




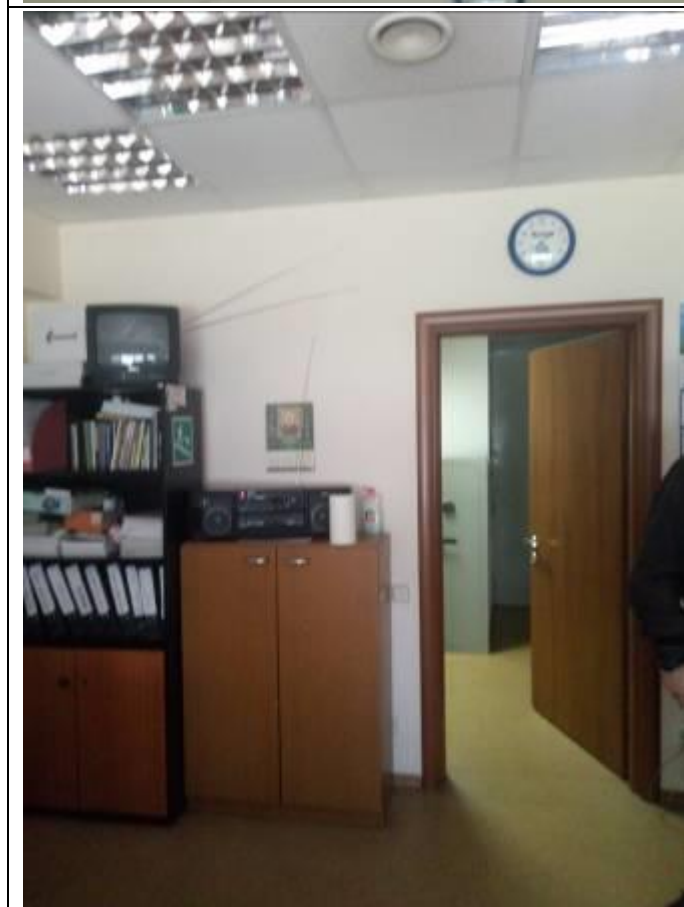
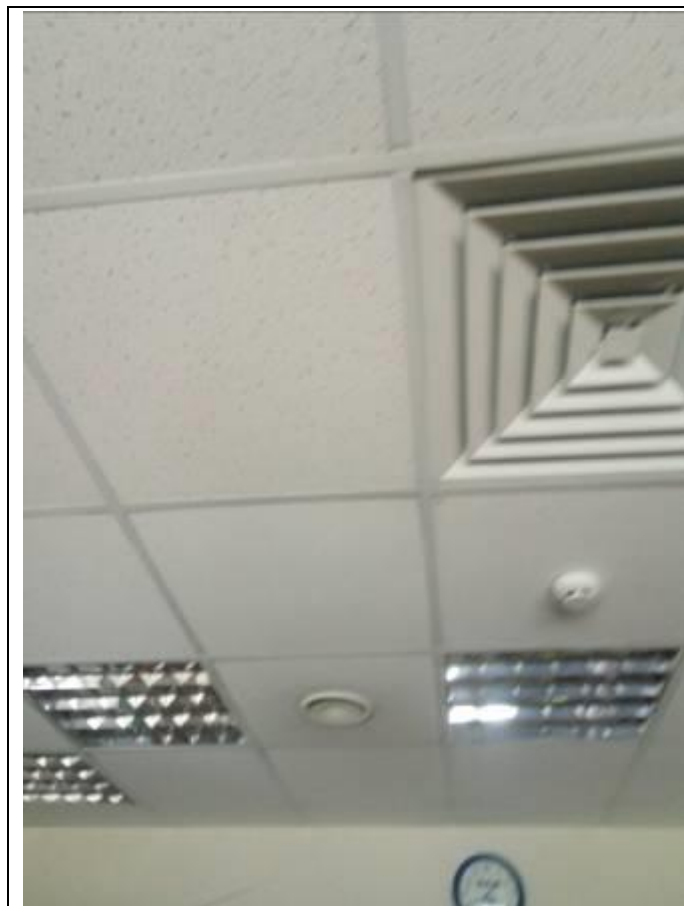






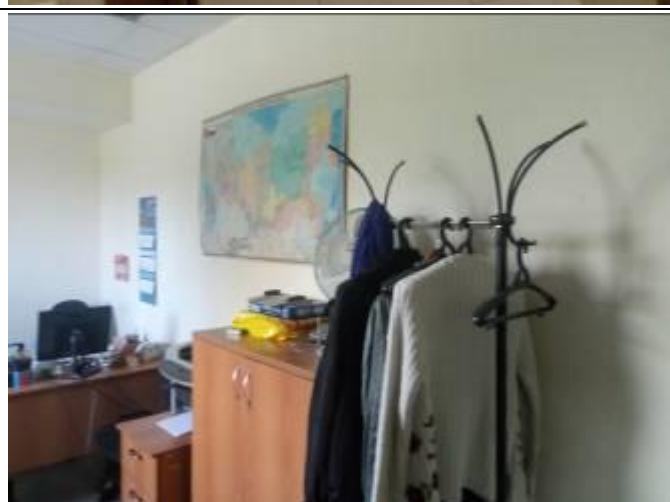
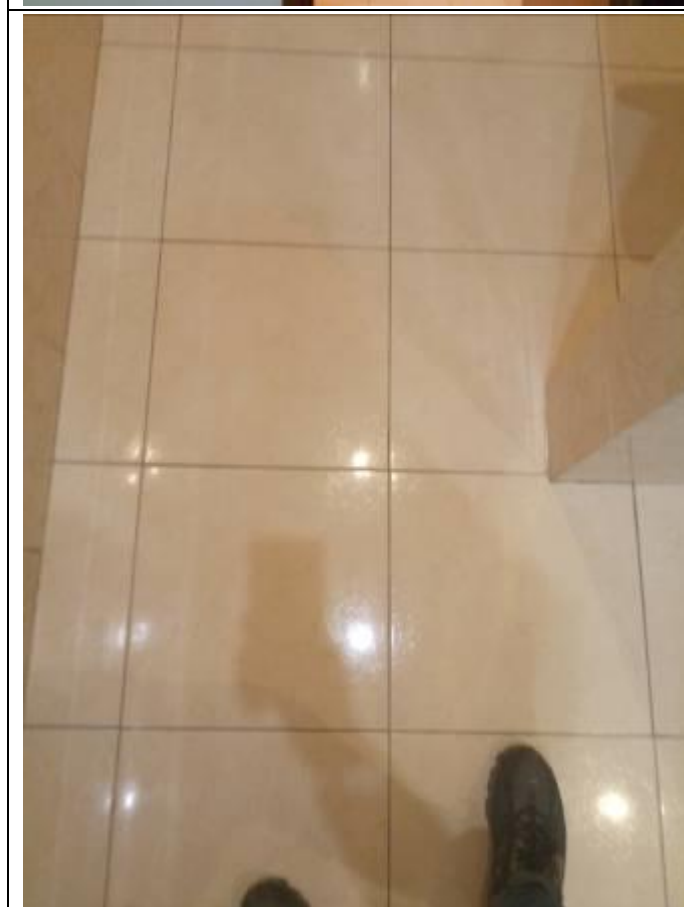


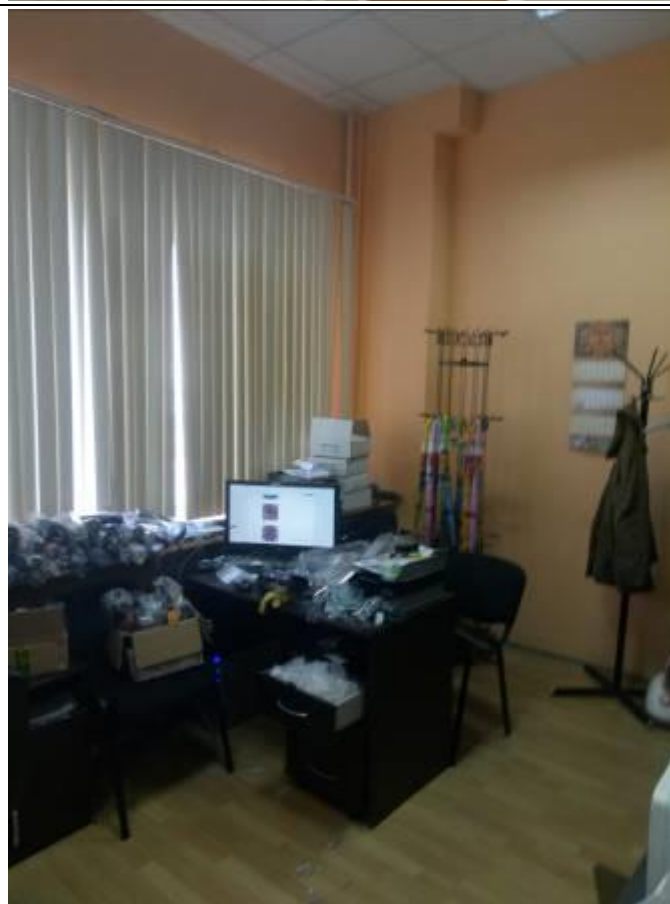


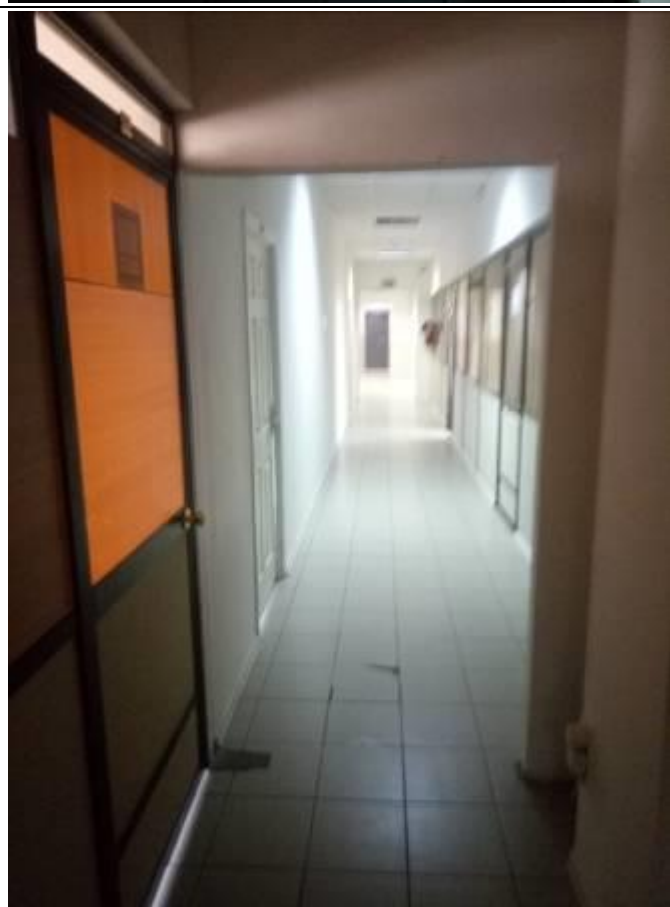
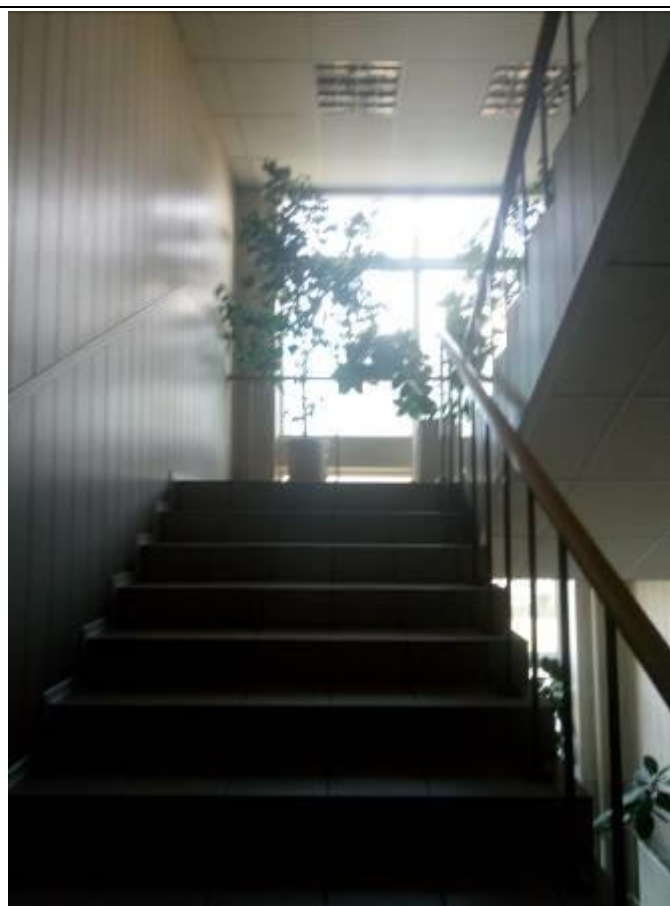
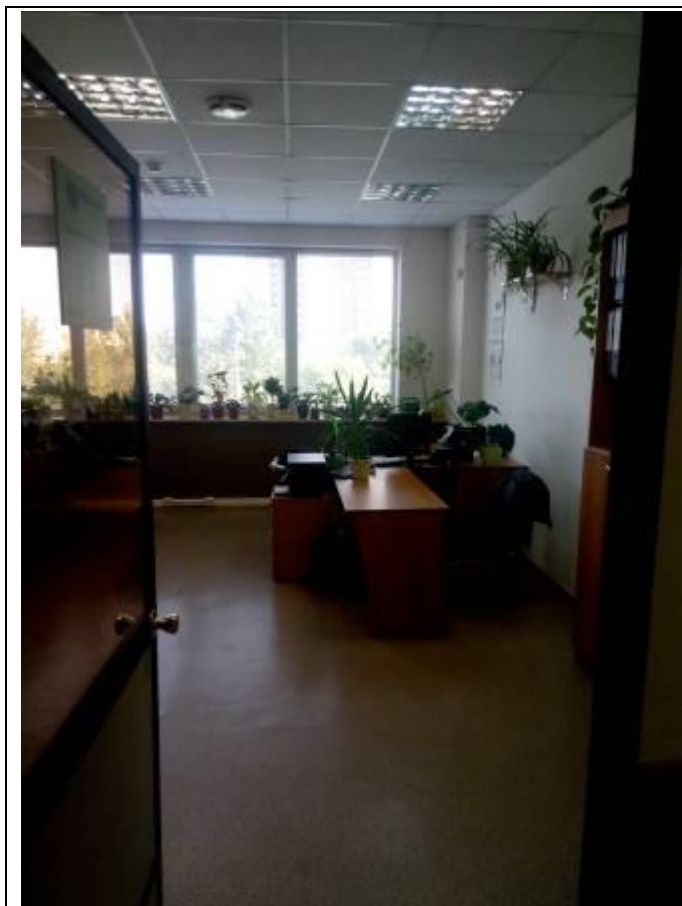


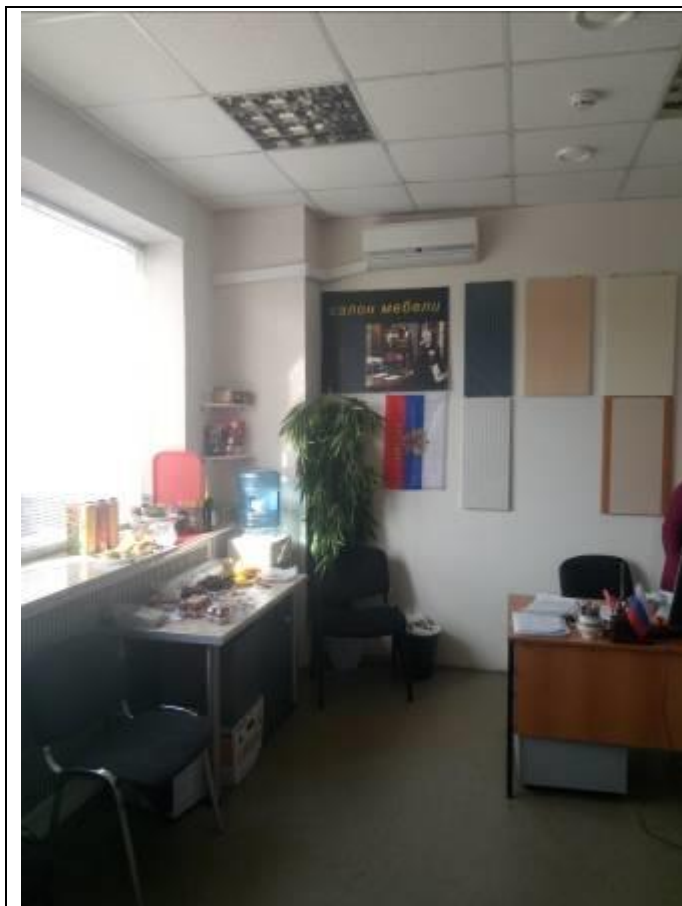




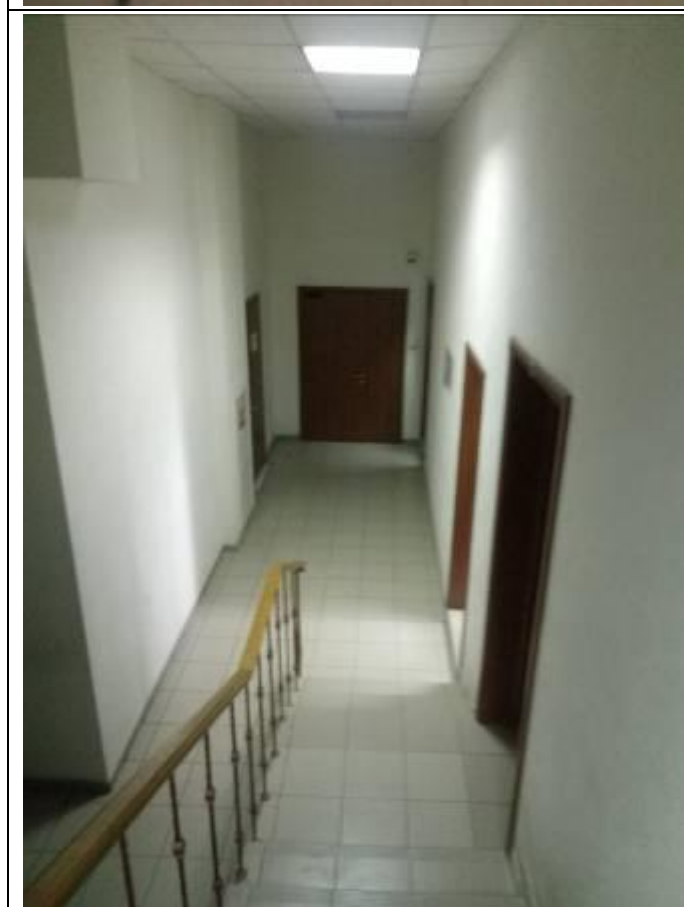




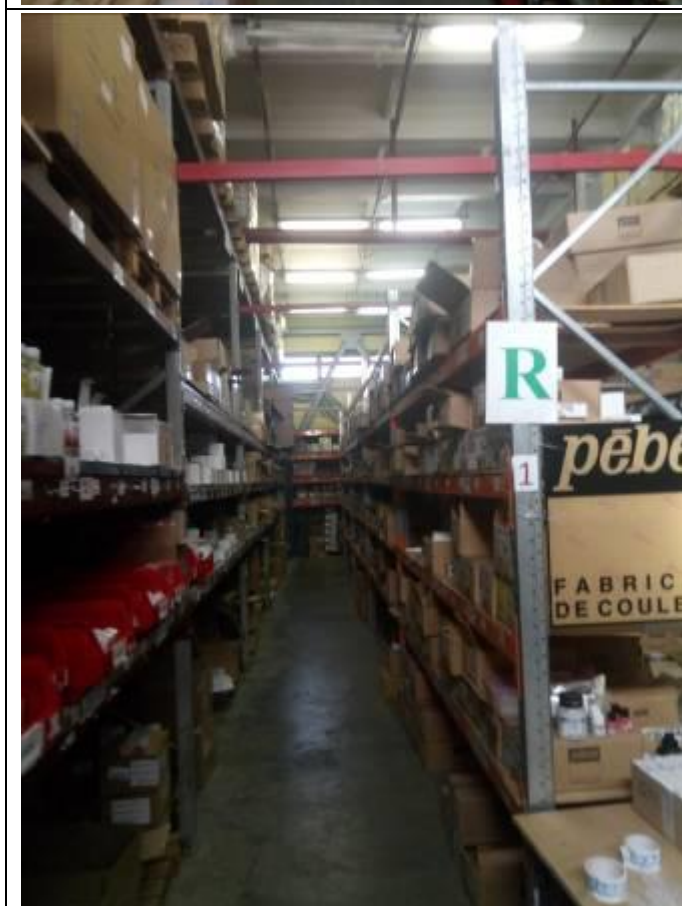
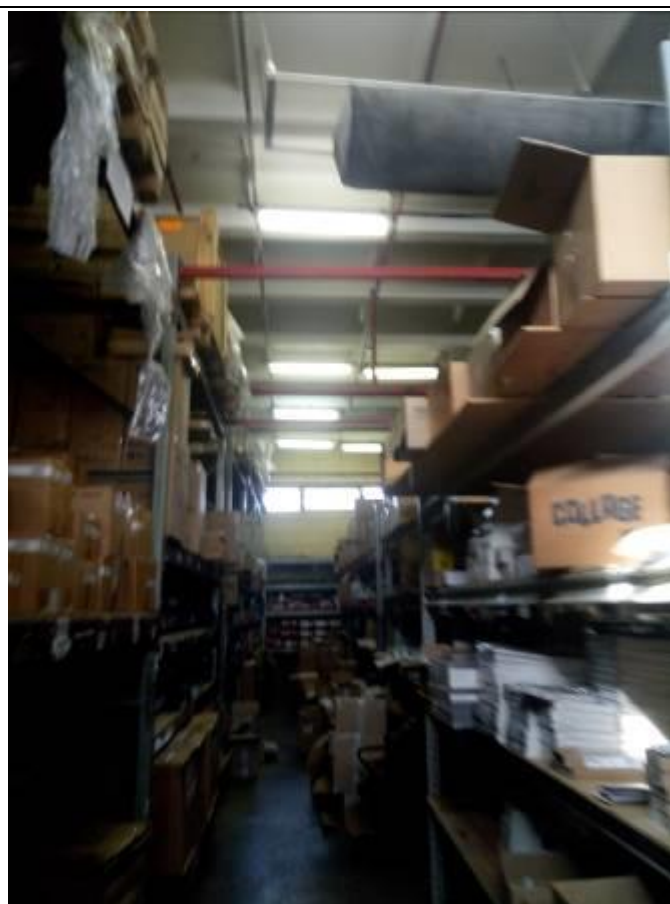


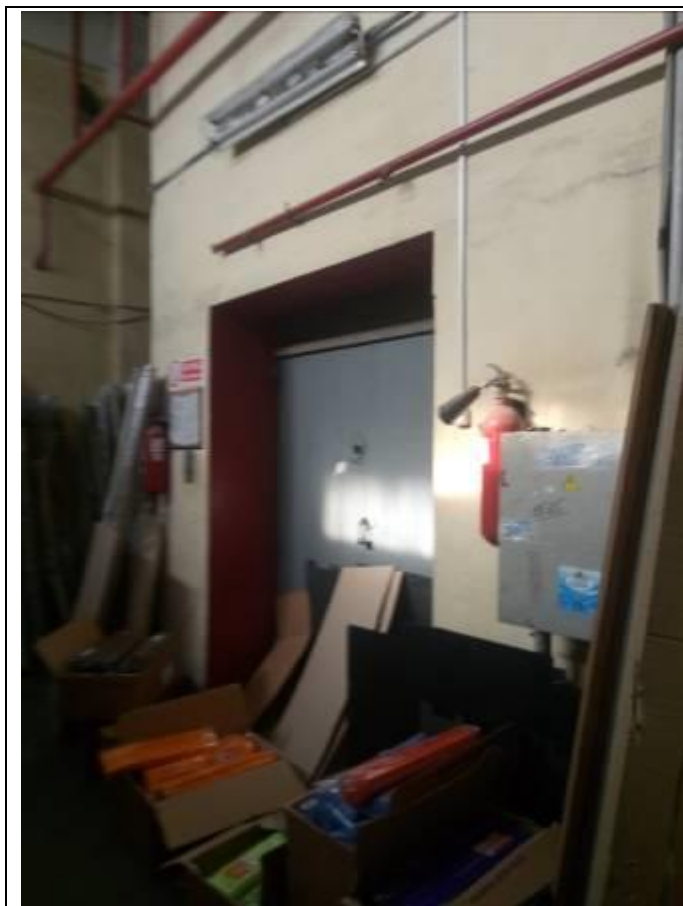




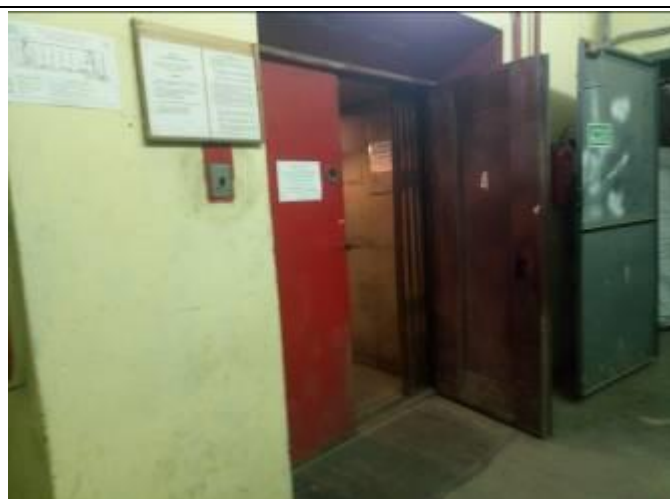




















Документы заказчика


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Повторное, взамен 77 АМ № 366197 от 26.05.2010

Дата выдачи: " 07 ИЮН 2010 " г.

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.04.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "Транс-Русь"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Вектор"

ИНН/КПП: 7715522449/772401001
Место нахождения: г.МОСКВА, ш. АЛТУФЬЕВСКОЕ, д.79А, стр.25
Зарегистрировано: 27.05.2004г., МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МНС РОССИИ №46 ПО Г.МОСКВЕ, ОГРН: 1047796371138

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. АЛТУФЬЕВСКОЕ, д.79А, стр.25
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 7477,4 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 40431

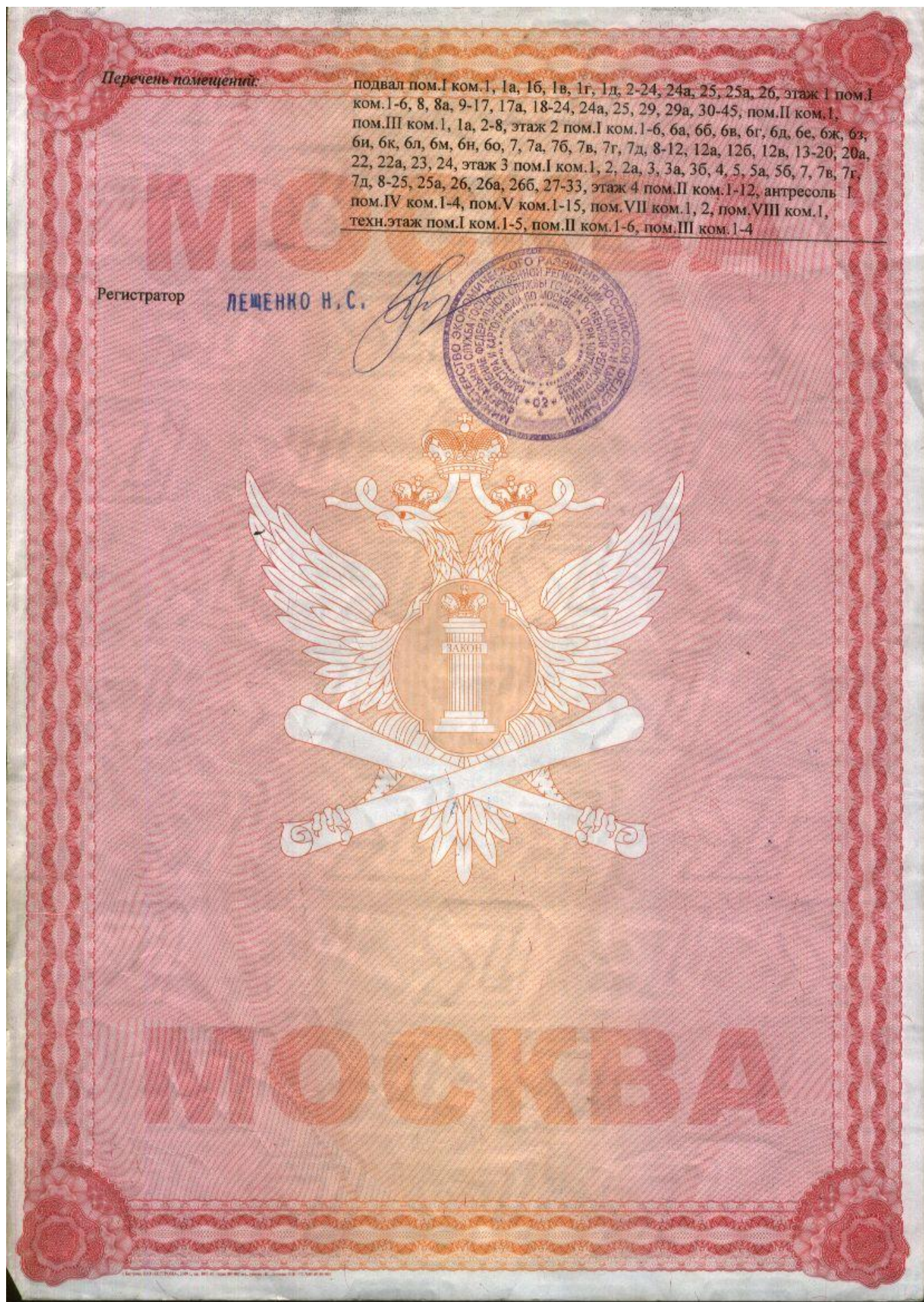
Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" мая 2008 года
сделана запись регистрации № 77-27-02/060/2008-214

Регистратор ЛЕЩЕНКО Н.С.



77 АМ № 366367



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3152/10 Литер -
по состоянию на 9.09.2009 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		02300908			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Алтуфьевское шоссе			
Дом	79А	Корп.	-	Строение	25
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.) : в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	8565,5	Количество квартир	-		
	2,0	Материал стен	кирпичный		
	-	Год постройки	1985		
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5		
	-	Подземных этажей	1		
	2,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1152,1		
Площадь застройки (кв.м.)	2227	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	8565,5 -		



02 22 13 0012377

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Вектор"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	7477,4	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	7477,4
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
17.03.2006г. N 2210064.

Начальник

Л.С.Ярошук

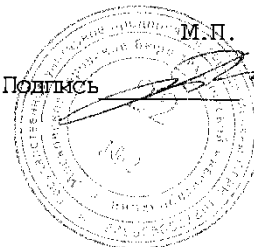
25.07.2013 Подпись

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Адм.-Ассистент ГБУ "М.О."

Исполнитель

Павлов М.А.

25.07.2013 Подпись



Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	25.07.13	ОБЪЕКТ	нежилое помещение		
Паспорт ГорБТИ №			3152/10		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3152		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Алтуфьевское шоссе			
Дом	79А	Корпус	-	Строение	25
Помещ. №	III				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	14	на	2004	Год постройки	1985
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	прочие				
Расположение помещения	Встроенное			технический этаж	
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное, электричество				
Высота потолков	h=3,70				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 17.03.2006г. № 2210064.

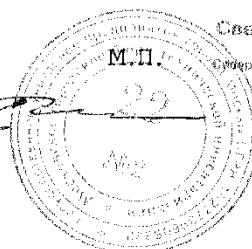
Бюро технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник Л.С.Ярошук

"25" июля 2013 г.

Исполнитель Павлов М.А.





Базылина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточное ТБТИ г. Москва

34 22 300444



02 22 13 0012379

Савеловское ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.25

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 28.02.2014

Распоряжение префекта

от 13.07.2009

N 98-ОН

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
п	1	склад	101,7	101,7		складс.			294
	1а	склад	119,4	119,4		складс.			
	1б	склад	4,2	4,2		прочая			
	1в	коридор	7,9		7,9	прочая			
	1г	коридор	8,2		8,2	прочая			
	1д	склад	30,0	30,0		прочая			
	2	тамбур	6,9		6,9	прочая			
	3	коридор	35,0		35,0	прочая			
	4	тамбур	11,2		11,2	прочая			
	5	электрощитовая	8,1	8,1		прочая			
	6	тамбур	4,0		4,0	прочая			
	7	пом.подсобное	7,2		7,2	складс.			
	8	склад	35,6	35,6		складс.			
	9	воздуховод	5,9	5,9		прочая			
	10	воздуховод	2,5	2,5		прочая			
	11	воздуховод	2,4	2,4		прочая			
	12	воздуховод	2,6	2,6		прочая			
	13	воздуховод	2,8	2,8		прочая			
	14	воздуховод	5,9	5,9		прочая			
	15	воздуховод	2,2	2,2		прочая			
	16	воздуховод	2,4	2,4		прочая			
	17	склад	55,3	55,3		складс.			
	18	служебное	2,6	2,6		прочая			
	19	служебное	2,9	2,9		прочая			
	20	служебное	3,2	3,2		прочая			
	21	склад	37,8	37,8		складс.			
	22	венткамера	1,6	1,6		прочая			
	23	склад	10,3	10,3		складс.			
	24	коридор	6,1		6,1	прочая			
	24а	пом.для хранени	4,4	4,4		прочая			
	25	лестница	14,9		14,9	прочая			
	25а	пом.подсобное	9,7		9,7	прочая			
	26	лестница	27,1		27,1	прочая			
Итого по помещению			582,0	443,8	138,2				
---Нежилые помещения всего			582,0	443,8	138,2				
в т.ч. Складские			367,3	360,1	7,2				
Прочие			214,7	83,7	131,0				



02 22 13 0036388

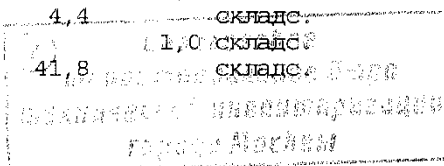
По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.25

стр. 2

Помещение N I Тип: Складские
Последнее обследование 6.06.2013
Распоряжение префекта
от 13.07.2009 N 98-ОН

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	коридор	23,5		23,5	складс.			300
	2	лестница	11,0		11,0	складс.			300
	3	лестница	11,5		11,5	складс.			300
	4	лифт	7,3		7,3	складс.			300
	5	офис	334,1	334,1		складс.			300
	6	коридор	11,8		11,8	складс.			300
	8	кабинет	19,2	19,2		складс.			300
	8a	кабинет	14,1	14,1		складс.			300
	9	умывальная	3,8		3,8	складс.			300
	10	уборная	1,7		1,7	складс.			300
	11	уборная	1,7		1,7	складс.			300
	12	санузел	5,7		5,7	складс.			300
	13	уборная	1,6		1,6	складс.			300
	14	холл	29,6	29,6		складс.			300
	15	лифт	8,4		8,4	складс.			300
	16	коридор	11,1		11,1	складс.			300
	17	лестница	22,5		22,5	складс.			300
	17a	коридор	2,1		2,1	складс.			300
	18	служебное	106,6	106,6		прочая			300
	19	умывальная	2,2		2,2	произв.			300
	20	пом. подсобное	3,1		3,1	произв.			300
	21	пом. подсобное	3,2		3,2	произв.			300
	22	уборная	3,9		3,9	произв.			300
	23	лифт	8,8		8,8	складс.			300
	24	раздевалка	27,5		27,5	прочая			300
	24a	венткамера	26,4		26,4	складс.			300
	25	уборная	1,5		1,5	произв.			300
	29	пом. производств	538,1	538,1		произв.			29
	29a	коридор	4,8		4,8	произв.			29
	30	пом. производств	78,5	78,5		произв.			29
	31	пом. производств	52,6	52,6		произв.			29
	32	лестница	17,7		17,7	складс.			29
	33	коридор	5,7		5,7	складс.			29
	34	венткамера	29,2	29,2		прочая			29
	35	пом. подсобное	4,9		4,9	складс.			29
	36	пом. подсобное	7,5		7,5	складс.			29
	37	пом. подсобное	7,5		7,5	складс.			29
	38	электрощитовая	32,2	32,2		прочая			29
	39	лифт	9,4		9,4	складс.			29
	40	душевая	1,5		1,5	складс.			29
	41	кабинет	7,4	7,4		складс.			29
	42	коридор	1,7		1,7	складс.			29
	43	комн. для отдыха	4,4	4,4		складс.			29
	44	шкаф встроенный	1,0		1,0	складс.			29
	45	пом. производств	41,8	41,8		складс.			29



По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.25

стр. 3

Итого по помещению	1549,8	1287,8	262,0				
---Нежилые помещения всего	1549,8	1287,8	262,0				
в т.ч. Производствен.	687,9	669,2	18,7				
Складские	666,4	450,6	215,8				
Прочие	195,5	168,0	27,5				

Помещение N II Тип: Складские
Последнее обследование 9.09.2009
Распоряжение префекта
от 13.07.2009 N 78-ОН

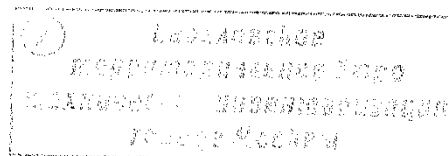
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	электрощитовая	11,9		11,9	складс.			300
Итого по помещению			11,9		11,9				
---Нежилые помещения всего			11,9		11,9				
в т.ч. Складские			11,9		11,9				

Помещение N III Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 9.09.2009
Распоряжение префекта
от 13.07.2009 N 98-ОН

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	36,7	36,7		учрежд.			300
	1а	коридор	6,1		6,1	учрежд.			
	2	кабинет	6,8	6,8		учрежд.			
	3	пом.подсобное	14,1		14,1	учрежд.			
	4	служебное	1,9	1,9		произв.			
	5	кабинет	2,6	2,6		произв.			
	6	кабинет	8,7	8,7		произв.			
	7	кабинет	7,3	7,3		произв.			
	8	кабинет	8,4	8,4		произв.			
Итого по помещению			92,6	72,4	20,2				
---Нежилые помещения всего			92,6	72,4	20,2				
в т.ч. Производствен.			28,9	28,9					
Учрежденческие			63,7	43,5	20,2				



По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.25

стр. 4

Помещение N IV Тип: Учрежденные
Последнее обследование 28.02.2014

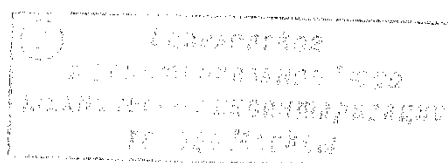
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	44,4	44,4		учрежд.			300
	2	кабинет	37,3	37,3		учрежд.			
	3	кабинет	7,2	7,2		учрежд.			
	4	коридор	9,7		9,7	учрежд.			
Итого по помещению			98,6	88,9	9,7				
---Нежилые помещения всего			98,6	88,9	9,7				
в т.ч. Учрежденные			98,6	88,9	9,7				

Помещение N V Тип: Складские
Последнее обследование 28.02.2014
Распоряжение префекта
от 13.07.2009 N 98-ОН

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	10,8	10,8		складс.			300
	2	кабинет	69,0	69,0		складс.			
	3	коридор	20,0		20,0	складс.			
	4	кабинет	11,1	11,1		складс.			
	5	офис	204,1	204,1		складс.			
	6	буфет	20,9		20,9	складс.			
	7	коридор	31,7		31,7	складс.			
	8	кабинет	33,5	33,5		складс.			
	9	кабинет	10,2	10,2		складс.			
	10	кабинет	25,2	25,2		складс.			
	11	умывальная	3,7		3,7	складс.			
	12	уборная	2,0		2,0	складс.			
	13	уборная	2,0		2,0	складс.			
	14	санузел	5,9		5,9	складс.			
	15	уборная	1,8		1,8	складс.			
Итого по помещению			451,9	363,9	88,0				
---Нежилые помещения всего			451,9	363,9	88,0				
в т.ч. Складские			451,9	363,9	88,0				



По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.25

стр. 5

Помещение N VII Тип: Учрежденные
Последнее обследование 28.02.2014
Распоряжение префекта
от 13.07.2009 N 98-СН

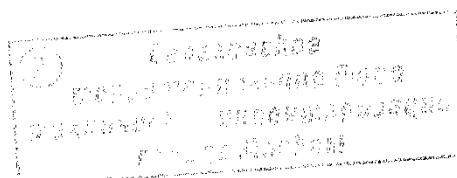
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 1	1	пом.подсобное	5,8		5,8	учрежд.			300
	2	пом.подсобное	11,3		11,3	учрежд.			
Итого по помещению			17,1		17,1				
---Нежилые помещения всего			17,1		17,1				
в т.ч. Учрежденные			17,1		17,1				

Помещение N VIII Тип: Учрежденные
Последнее обследование 28.02.2014
Распоряжение префекта
от 13.07.2009 N 98-СН

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 1	1	пом.подсобное	9,8		9,8	учрежд.			300
Итого по помещению			9,8		9,8				
---Нежилые помещения всего			9,8		9,8				
в т.ч. Учрежденные			9,8		9,8				



По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.25

стр. 6

Помещение N I Тип: Складские
Последнее обследование 28.02.2014
Распоряжение префекта
от 13.07.2009 N 98-СН

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
2	1	лестница	26,9		26,9	складс.			300
	2	пом.подсобное	8,1		8,1	складс.			300
	3	приемная	36,5	36,5		складс.			300
	4	коридор	25,9		25,9	складс.			300
	5	венткамера	12,1	12,1		прочая			300
	6	кабинет	12,1	12,1		складс.			300
	6а	кабинет	8,9	8,9		складс.			300
	6б	кабинет	10,4	10,4		складс.			300
	6в	кабинет	21,3	21,3		складс.			300
	6г	коридор	14,8		14,8	складс.			300
	6д	кабинет	34,7	34,7		складс.			300
	6е	кабинет	23,1	23,1		складс.			300
	6ж	коридор	9,1		9,1	складс.			300
	6з	кабинет	36,2	36,2		складс.			300
	6и	кабинет	10,1	10,1		складс.			300
	6к	кабинет	11,1	11,1		складс.			300
	6л	кабинет	22,5	22,5		складс.			300
	6м	коридор	19,7		19,7	складс.			300
	6н	кабинет	34,8	34,8		складс.			300
	6о	кабинет	35,5	35,5		складс.			300
	7	кабинет	11,6	11,6		складс.			300
	7а	кабинет	2,5	2,5		складс.			300
	7б	кабинет	4,2	4,2		складс.			300
	7в	коридор	6,2		6,2	складс.			300
	7г	касса	3,7	3,7		складс.			300
	7д	кабинет	11,9	11,9		складс.			300
	8	коридор	13,0		13,0	складс.			300
	9	уборная	3,6		3,6	складс.			300
	10	уборная	4,0		4,0	складс.			300
	11	кабинет	8,2	8,2		складс.			300
	12	коридор	14,5		14,5	складс.			300
	12а	кабинет	9,7	9,7		складс.			300
	12б	касса	2,7	2,7		складс.			300
	12в	пом.подсобное	1,9		1,9	складс.			300
	13	лестница	26,1		26,1	складс.			300
	14	склад	106,6	106,6		складс.			300
	15	умывальная	3,8		3,8	складс.			300
	16	умывальная	3,9		3,9	складс.			300
	17	уборная	3,4		3,4	складс.			300
	18	уборная	3,3		3,3	складс.			300
	19	склад	17,8	17,8		складс.			300
	20	склад	733,7	733,7		складс.			300
	20а	пом.подсобное	7,5		7,5	складс.			300
	22	венткамера	13,6	13,6		прочая			300
	22а	пом.подсобное	4,1		4,1	складс.			300
	23	склад	106,8	106,8		складс.			24
	24	лестница	17,6		17,6	складс.			24

По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.25

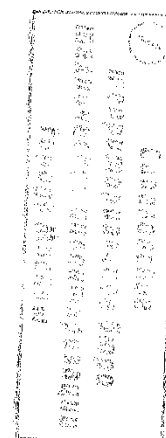
стр. 7

Итого по помещению	1559,7	1342,3	217,4				
---Нежилые помещения всего	1559,7	1342,3	217,4				
в т.ч. Складские	1534,0	1316,6	217,4				
Прочие	25,7	25,7					

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 28.02.2014
Распоряжение префекта
от 13.07.2009 N 98-СН

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
3	1	лестница	26,9		26,9	складс.			300
	2	кабинет	5,9	5,9		учрежд.			
	2а	электрошитовая	5,4	5,4		прочая			
	3	кабинет	18,9	18,9		учрежд.			
	3а	шкаф встроенный	0,6		0,6	учрежд.			
	3б	шкаф встроенный	0,7		0,7	учрежд.			
	4	тамбур	1,4		1,4	учрежд.			
	5	кабинет	20,7	20,7		учрежд.			
	5а	шкаф встроенный	0,5		0,5	учрежд.			
	5б	шкаф встроенный	0,5		0,5	учрежд.			
	7	кабинет	15,8	15,8		учрежд.			
	7в	шкаф встроенный	0,7		0,7	учрежд.			
	7г	шкаф встроенный	0,7		0,7	учрежд.			
	7д	шкаф встроенный	0,7		0,7	учрежд.			
	8	кабинет	20,3	20,3		учрежд.			
	9	умывальная	4,1		4,1	учрежд.			
	10	умывальная	3,9		3,9	учрежд.			
	11	уборная	4,9		4,9	учрежд.			
	12	уборная	4,7		4,7	учрежд.			
	13	кабинет	8,8	8,8		учрежд.			
	14	касса	10,2	10,2		учрежд.			
	15	кабинет	35,6	35,6		складс.			
	16	кабинет	35,6	35,6		складс.			
	17	кабинет	33,2	33,2		учрежд.			
	18	кабинет	36,6	36,6		учрежд.			
	19	кабинет	34,4	34,4		учрежд.			
	20	кабинет	31,4	31,4		учрежд.			
	21	кабинет	23,0	23,0		учрежд.			
	22	кабинет	11,8	11,8		учрежд.			
	23	коридор	34,3		34,3	учрежд.			
	24	коридор	43,9		43,9	учрежд.			
	25	коридор	21,3		21,3	учрежд.			
	25а	коридор	2,3		2,3	учрежд.			
	26	лестница	26,1		26,1	складс.			
	26а	коридор	7,8		7,8	учрежд.			
	26б	шкаф встроенный	1,7		1,7	учрежд.			
	27	склад	106,7	106,7		складс.			
	28	склад	30,3	30,3		складс.			
	29	склад	17,9	17,9		складс.			
	30	склад	735,8	735,8		складс.			
	31	венткамера	18,6	18,6		прочая			
	32	склад	108,5	108,5		складс.			
	33	лестница	17,7		17,7	складс.			



По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.25

стр. 8

Итого по помещению	1570,8	1365,4	205,4				
---Нежилые помещения всего	1570,8	1365,4	205,4				
в т.ч. Складские	1141,1	1070,4	70,7				
Учрежденческие	405,7	271,0	134,7				
Прочие	24,0	24,0					

Помещение N II Тип: Складские
Последнее обследование 28.02.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
4	1	склад	107,0	107,0		складс.			300
	2	коридор	83,5		83,5	складс.			
	3	умывальная	3,8		3,8	складс.			
	4	умывальная	3,9		3,9	складс.			
	5	уборная	3,4		3,4	складс.			
	6	уборная	3,3		3,3	складс.			
	7	склад	17,6	17,6		складс.			
	8	склад	640,1	640,1		складс.			
	9	венткамера	17,6	17,6		прочая			
	10	коридор	39,5		39,5	складс.			
	11	склад	107,1	107,1		складс.			
	12	лестница	18,6		18,6	складс.			

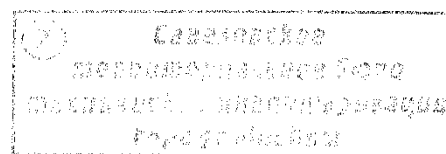
Итого по помещению	1045,4	889,4	156,0					
---Нежилые помещения всего	1045,4	889,4	156,0					
в т.ч. Складские	1027,8	871,8	156,0					
Прочие	17,6	17,6						

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 28.02.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
т	1	венткамера	13,2	13,2		прочая			370
	2	служебное	19,6	19,6		прочая			
	3	венткамера	31,8	31,8		прочая			
	4	коридор	20,2		20,2	прочая			
	5	лестница	27,4		27,4	прочая			

Итого по помещению	112,2	64,6	47,6					
---Нежилые помещения всего	112,2	64,6	47,6					
в т.ч. Прочие	112,2	64,6	47,6					



По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.25

стр. 9

Помещение N II Тип: Прочие
Последнее обследование 28.02.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
т	1	венткамера	50,8	50,8		прочая			370
	2	служебное	26,9	26,9		прочая			
	3	венткамера	66,5	66,5		прочая			
	4	служебное	34,4	34,4		прочая			
	5	коридор	54,5		54,5	прочая			
	6	лестница	26,1		26,1	прочая			
Итого по помещению			259,2	178,6	80,6				
---Нежилые помещения всего			259,2	178,6	80,6				
в т.ч. Прочие			259,2	178,6	80,6				

Помещение N III Тип: Прочие
Последнее обследование 28.02.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
т	1	венткамера	50,2	50,2		прочая			370
	2	служебное	40,1	40,1		прочая			
	3	коридор	7,5		7,5	прочая			
	4	лестница	18,6		18,6	прочая			
Итого по помещению			116,4	90,3	26,1				
---Нежилые помещения всего			116,4	90,3	26,1				
в т.ч. Прочие			116,4	90,3	26,1				
Итого			7477,4	6187,4	1290,0				
---Нежилые помещения всего			7477,4	6187,4	1290,0				
в т.ч. Производствен.			716,8	698,1	18,7				
Складские			5200,4	4433,4	767,0				
Учрежденческие			594,9	403,4	191,5				
Прочие			965,3	652,5	312,8				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
17.03.2006г. N 2210064.

Экспликация на 9 страницах

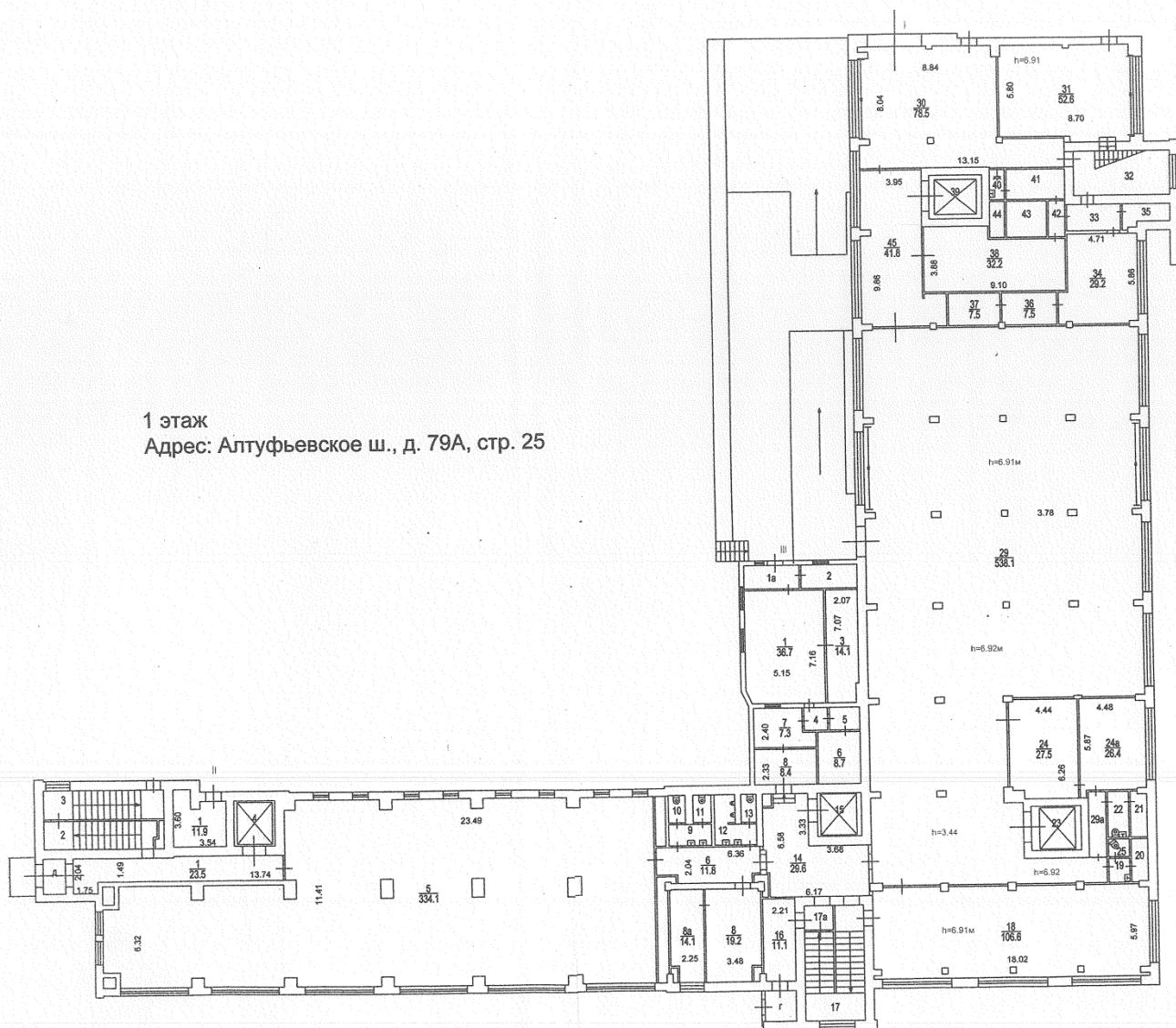
22.04.2014 г.

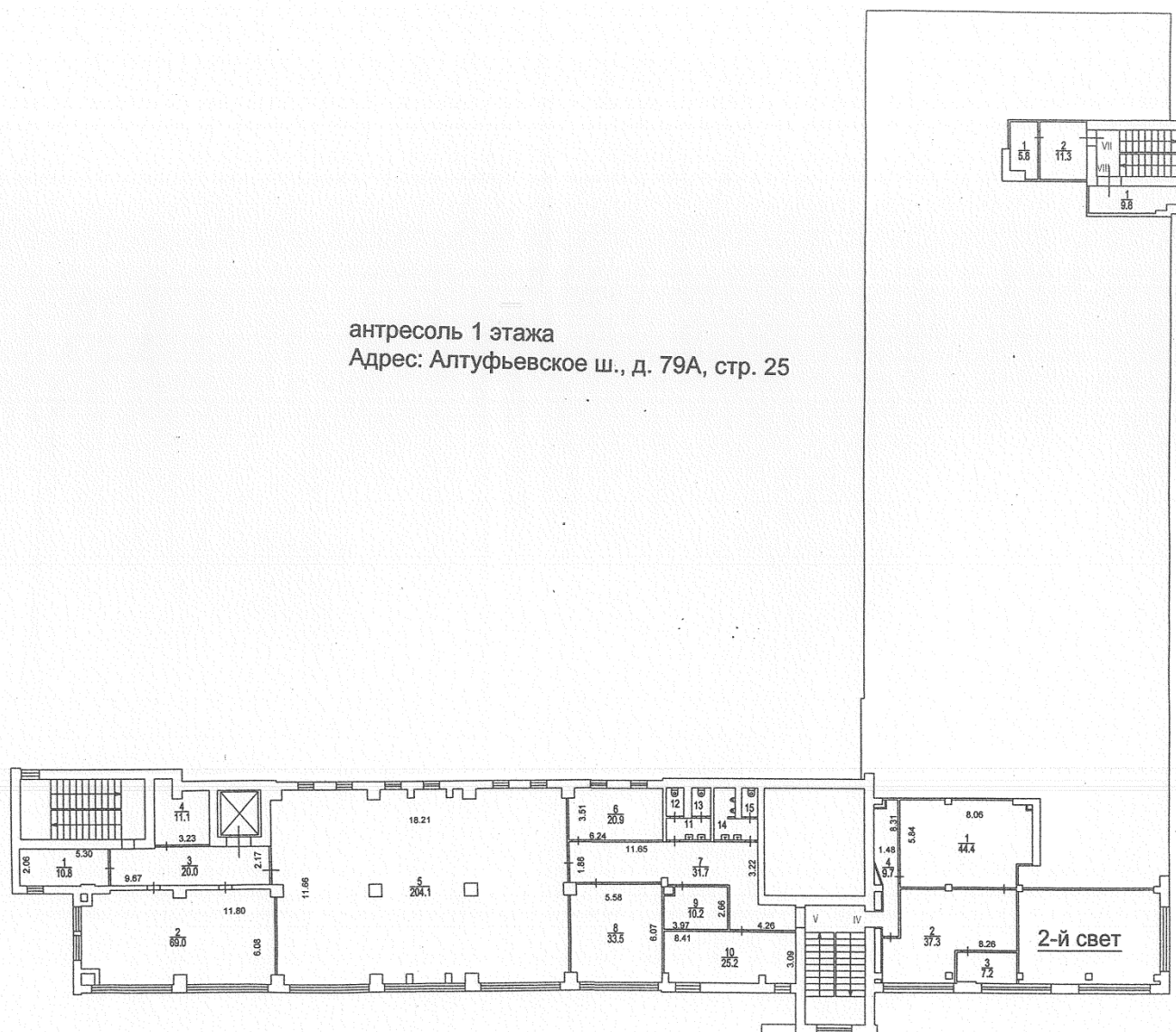
Исполнитель

Бобровникова В.П.

44 93 300138

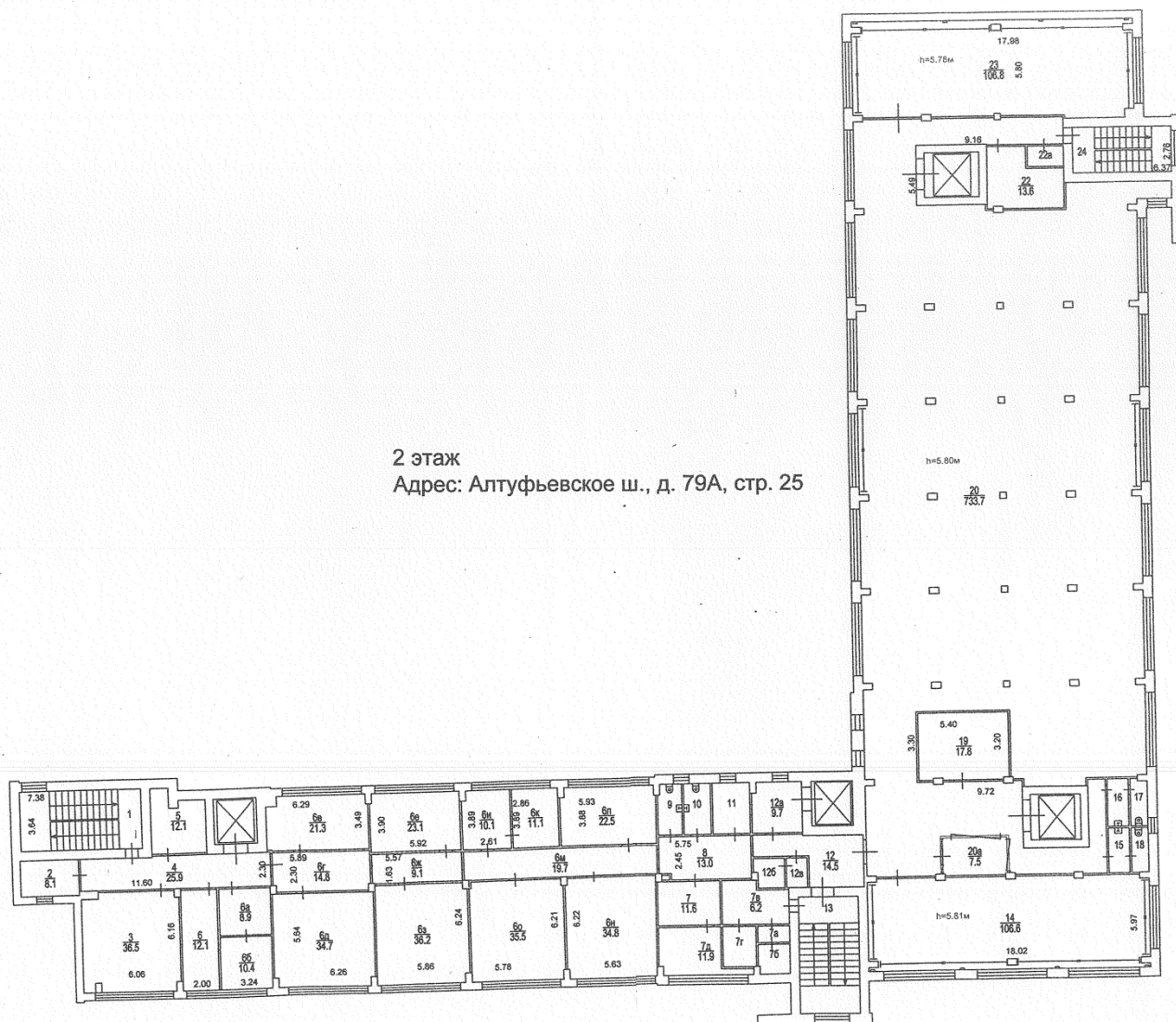
Адрес: Алтуфьевское ш., д. 79А, стр. 25

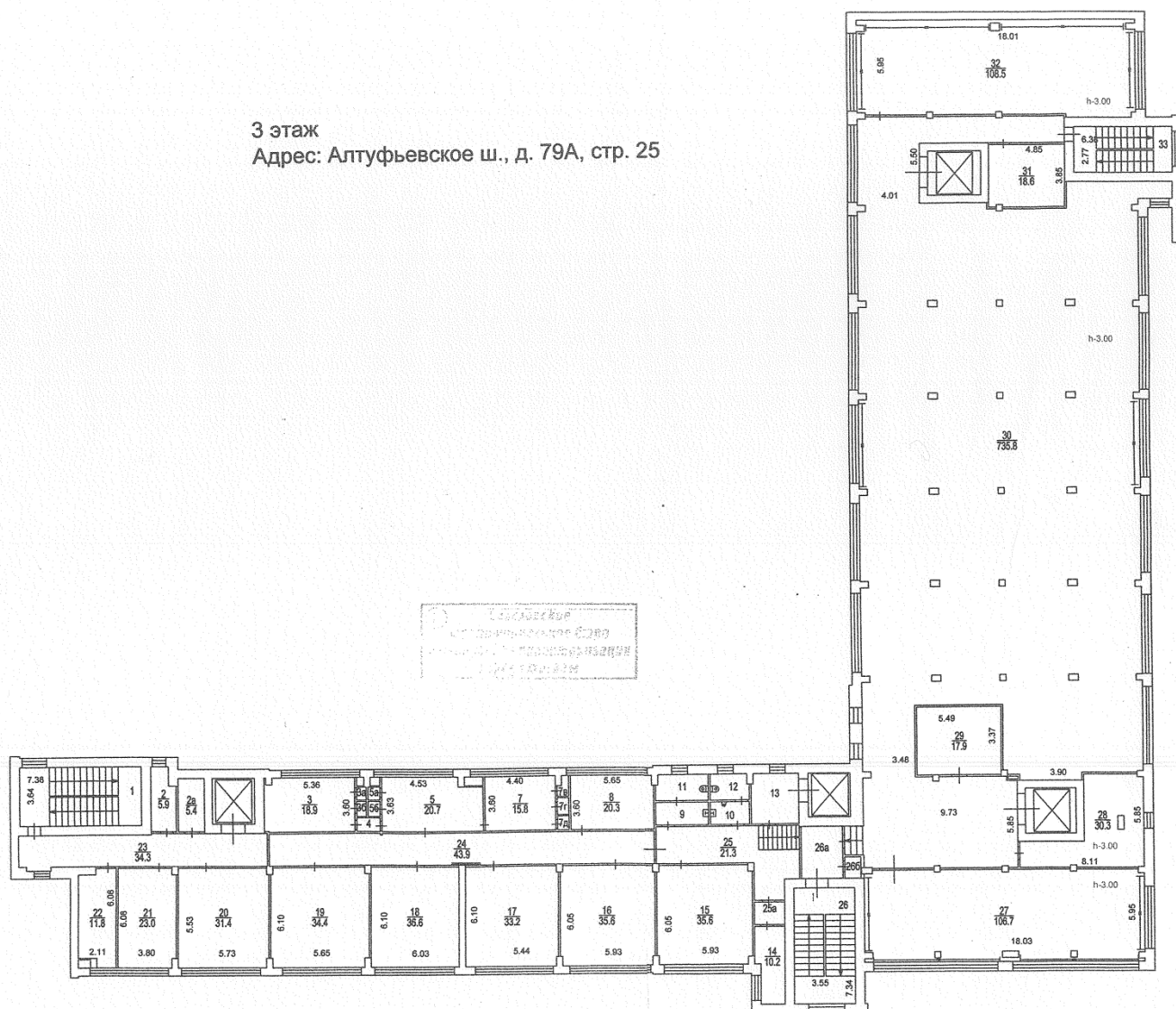


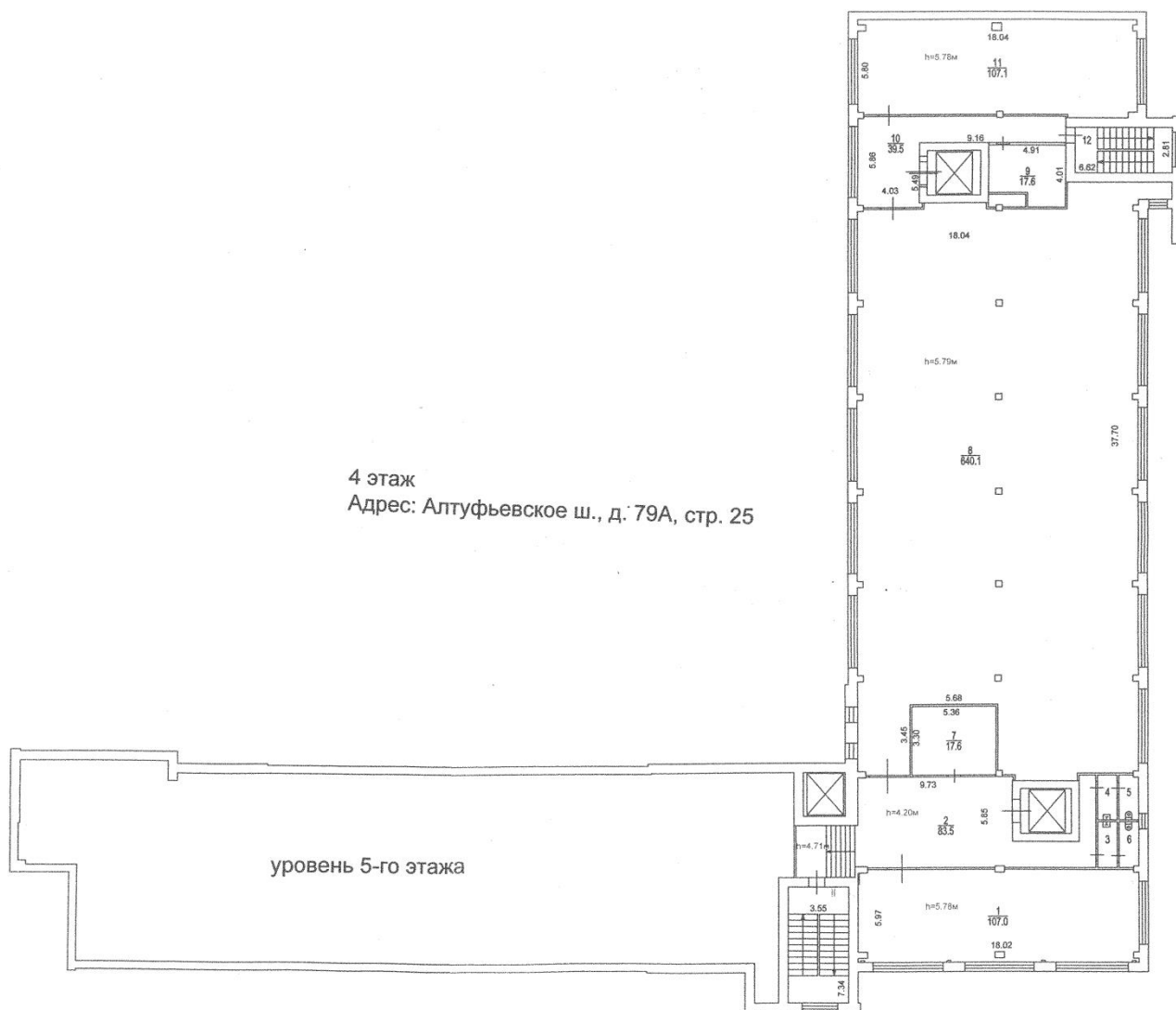


2 этаж

Адрес: Алтуфьевское ш., д. 79А, стр. 25







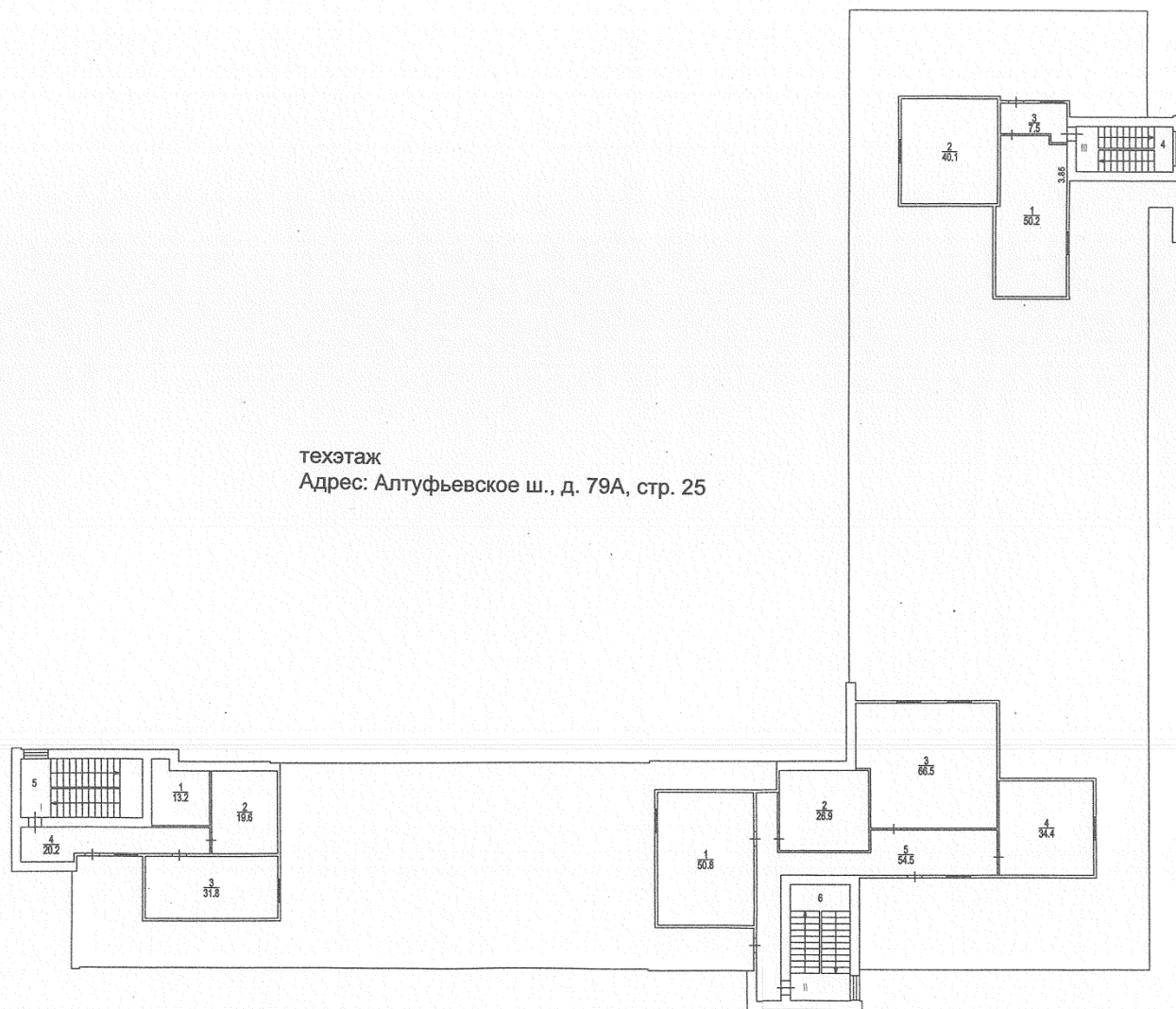
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу: <u>Алтуфьевское шоссе</u> наименование ул., шоссе, бульв. и т.д.	
домовл. (вл.):	дом <u>79А</u>
курсовая подчеркнуть	
корпус	строение (сооружение) <u>25</u>
курсовая подчеркнуть	
Подв. 1-4, Антр. I, II, III	этажа помещ. (квартира) <u>I-V, VII, VIII</u>
курсовая подчеркнуть	
квартал № <u>3152</u>	С.В. <u>АО г. МОСКВЫ</u>

подвал
Адрес: Алтуфьевское ш., д. 79А, стр. 25



техэтаж

Адрес: Алтуфьевское ш., д. 79А, стр. 25

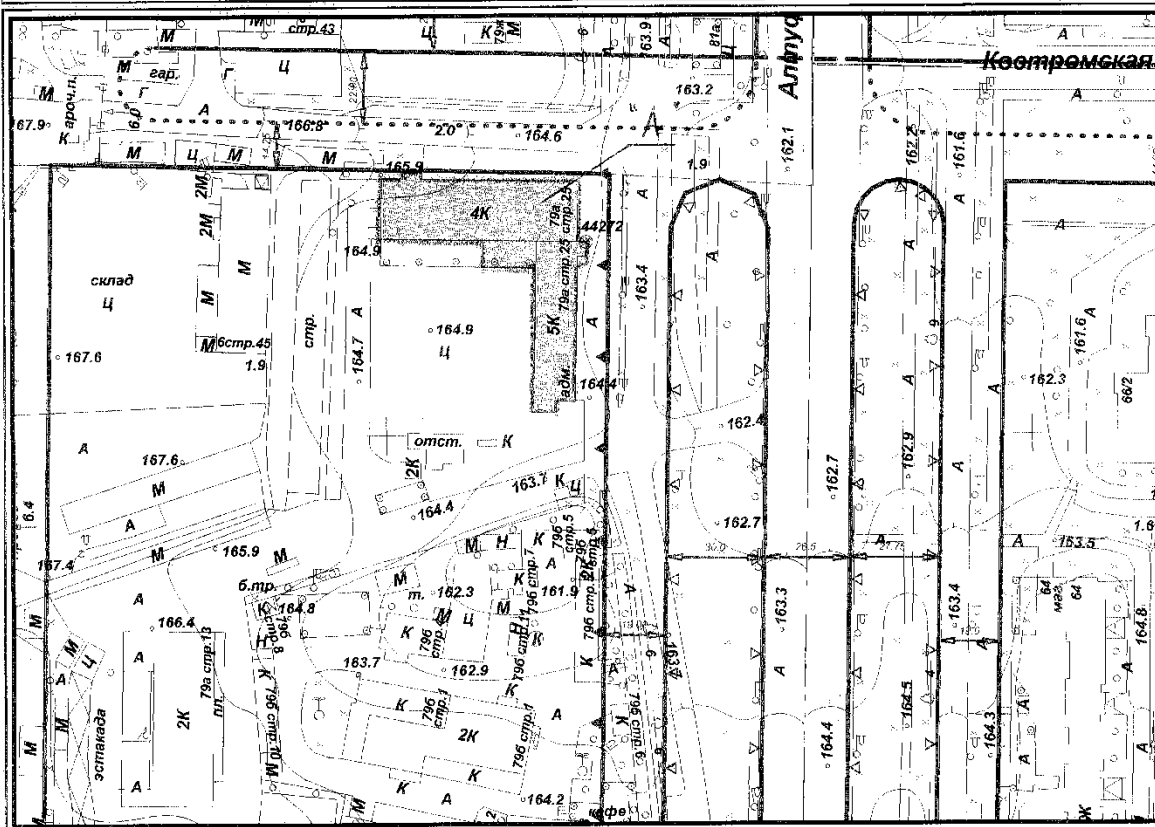


СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:2000

Наименование объекта: административно-складские помещения
 Адрес объекта: Алтуфьевское шоссе, вл. 79 А, стр. 25
 Округ: СВАО Район: Алтуфьевский
 Заявитель: ООО "Вектор"

Цель подготовки ситплана: для представления в Мосводоканал

Приложение к _____
 от _____ 201 ____ г.
 № _____
 № створы: 5-25-6
 ЦИО ГлавПУ №143306



Сведения об участке:
 - площадь участка: 0,1963(га), в литерах: "А"
 - основание для нанесения границ участка: ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМ. УЧАСТКА №М-02-017500 от 31.08.2001г. СВИДЕТЕЛЬСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 77АМ/НЗ66367 от 07.07.2010

Условные обозначения:
 - рассматриваемый объект;
 - граница участка;
 - объекты, не учтенные в ИАИС ОГД;
 - вводное устройство;
 - ТП

Сведения о проведении обследования участка (объекта недвижимости):
 - дата проведения: _____
 - сведения о фактическом использовании (состоянии) участка: _____

Согласовано:

Начальник ТППМ СВАО
 (структурного подразделения ГУП ГлавПУ)
С.А.Толкишев
 (Ф.И.О.)
 - 23 05 2013 г. М.П.

Примечание:
 1. Ситуационный план изготовлен на основании материалов ИАИС ОГД (Интегрированной автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности) города Москвы;
 2. Ситуационный план не дает права на проведение строительных работ, использование территории и ведения на ней хозяйственной деятельности;
 3. Нанесение неучтенных в ИАИС ОГД объектов осуществляется по данным визуального наблюдения в случаях проведения обследования участка. Изготовление обновленной картографической основы осуществляется в установленном порядке.

Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-02-017500/
от " 18 " марта 201 1 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Номер регистрационного округа	<u>79</u>
Произведена государственная регистрация	
Дата регистрации	<u>18 МАЯ 2011</u>
Номер регистрации	<u>79-79-14/2011-38</u>
Регистратор	<u>Войтаник Т. В.</u> (Ф.И.О.)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора
от 31.08.2001 № М-02-017500
Землеустроительное дело № 02014222

Адрес участка: г.Москва, ш.Алтуфьевское, вл.79а, стр.25

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Панина Владимира Эдуардовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 30.10.2007 № 949-ПП, и доверенности от 28.02.2011 № 33-И-462/11, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Вектор», именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице генерального директора Миролюка Игоря Леонидовича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с обращением от 04.02.2011 № 33-5Т2-53/11-(0)-0, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменения в Договор аренды от 31.08.2001 № М-02-017500 и по тексту вместо слов «договор долгосрочной аренды земельного участка» читать «договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора».
2. На основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещения от 07.06.2010 (запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.05.2008 № 77-77-02/060/2008-214), выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации права и обязанности по договору аренды от 31.08.2001 № М-02-017500 переходят от общества с ограниченной ответственностью «Транс-Русь» к обществу с ограниченной ответственностью «Вектор».
3. Внести изменения в раздел 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 31.08.2001 № М-02-017500 и читать его в следующей редакции:

«1.1. Предметом Договора является неделимый земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 1 963 (одна тысяча девятьсот шестьдесят три) кв.м. из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:02:0003002:108, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ш.Алтуфьевское, вл.79а, стр.25, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

- **Арендатору 1 - для эксплуатации административно-складских помещений.**

Размер земельного участка установлен для расчета арендной платы, исходя из занимаемых площадей в здании, с учетом доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение:

- **для Арендатора 1 – 1 714 (одна тысяча семьсот четырнадцать) кв.м;**

1.2. Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется Сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение и условиями настоящего Договора и могут быть изменены в отношении каждого Арендатора в порядке, установленном п.8.1 настоящего договора.

1.4. Арендаторы выражают согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здание/строение/сооружение (помещений в них), на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет Арендаторов о вступлении в Договор новых Арендаторов.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на стороне Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.5. Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемом к договору кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На Участке расположено:

- пятиэтажное административно-складское здание с подвалом.».

4. Внести изменения в раздел 2. «СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от **31.08.2001 № М-02-017500** и читать его в следующей редакции:

« 2.1. Договор заключен сроком **до 31 августа 2026 года.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества.».

5. Внести изменения в раздел 3. «АРЕНДНАЯ ПЛАТА» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 31.08.2001 № М-02-017500 и читать его в следующей редакции:

«3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора, и вносится Арендаторами ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом цели предоставления и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендаторами в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендаторами и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендаторами арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Уведомление может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендаторов.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендаторами на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.».

6. Внести изменения в раздел 4. «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 31.08.2001 № М-02-017500 и читать его в следующей редакции:

«Арендаторам:

4.1. Использовать земельный участок в соответствии с целью предоставления.

4.2. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.3. Арендатор обязан уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды земельного участка.

4.4. Земельный участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.5. Арендаторы земельного участка обязаны обеспечить возможность проведения эксплуатационным службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.6. Арендаторы земельного участка обязаны выполнять требования об охране, реабилитации, воссозданию растительного и почвенного покрова.»

7. Внести изменения в раздел 5. «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 31.08.2001 № М-02-017500 и читать его в следующей редакции:

«Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленным Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или г.Москвы.

Арендаторы обязаны:

5.6. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. После присвоения учетного номера Договору и/или дополнительным соглашениям к нему в Департаменте земельных ресурсов города Москвы Арендаторы обязаны представить Арендодателю комплект документов для государственной регистрации настоящего Договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.»

8. Внести изменения в раздел 6. «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 31.08.2001 № М-02-017500 и читать его в следующей редакции:

«Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.»

9. Внести изменения в раздел 7. «САНКЦИИ» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 31.08.2001 № М-02-017500 и читать его в следующей редакции:

«7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендаторами своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также, в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего договора и условий, касающихся использования Участка, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.».

10. Внести изменения в раздел 8. «ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 31.08.2001 № М-02-017500 и читать его в следующей редакции:

«8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия договора в отношении других Арендаторов.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендаторы обязаны принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае если Арендаторы продолжают использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.».

11. Внести изменения в раздел 9. «РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 31.08.2001 № М-02-017500 и читать его в следующей редакции:

«Все споры между Сторонами, возникающие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.».

12. Внести изменения в раздел 10. «ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 31.08.2001 № М-02-017500 и читать его в следующей редакции:

«10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.».

Приложения к Договору:

1 – Кадастровый паспорт земельного участка (Копия на трех листах).

2 – Расчет арендной платы.

3 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

13. Настоящее Дополнительное соглашение отменяет ранее действующий расчет арендной платы. Новый расчет арендной платы изложен в Приложении 2 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 31.08.2001 № М-02-017500.

14. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

15. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

16. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ

Юридический адрес:

115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20

Почтовый адрес:

115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20

ИНН/КПП 7705031674/770501001,

ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21

Банковские реквизиты:

(не для внесения арендных платежей)

Расчетный счет № 40201810200000000001

в Отделении 1 Московского ГТУ Банка

России г.Москва 705

Лицевой счет № 0307111000450284

БИК 044583001

Телефон 959-19-13

Телефон ТУ СВАО 619-46-83

АРЕНДАТОР 1:

Общество с ограниченной
ответственностью "Вектор"

Юридический адрес:

127410, г.Москва, Алтуфьевское шоссе, дом
79А, стр.25

Почтовый адрес:

127410, г.Москва, Алтуфьевское шоссе, дом
79А, стр.25

ИНН/КПП 7715522449/771501001,

ОКПО 73488156

Банковские реквизиты:

Расчетный счет № 40702810300000001259

в КБ «БТФ» (ООО) г.Москва

Корр.счет № 30101810100000000279

БИК 044525279

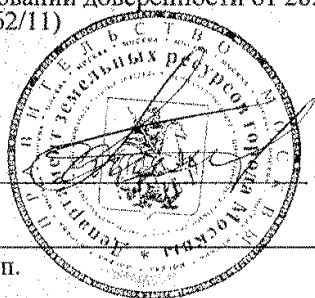
Телефон 901-10-11

Факс 901-18-88

17. Подписи сторон.

От Арендодателя:

Начальник Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы
(на основании доверенности от 28.02.2011 № 33-И-462/11)



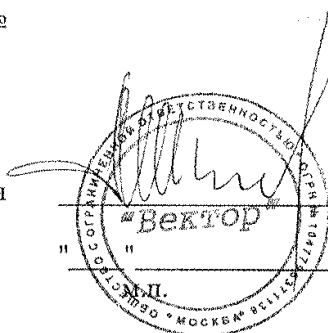
В.Э.Панин

201

М.П.

От Арендатора 1:

Генеральный директор
общества с ограниченной ответственностью
"Вектор"



И.Л.Миронюк

201

Определение рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 7 477,40 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 25, принадлежащих ООО «Вектор»

"20" июля 2010г № 77/501/10-70762

В.1

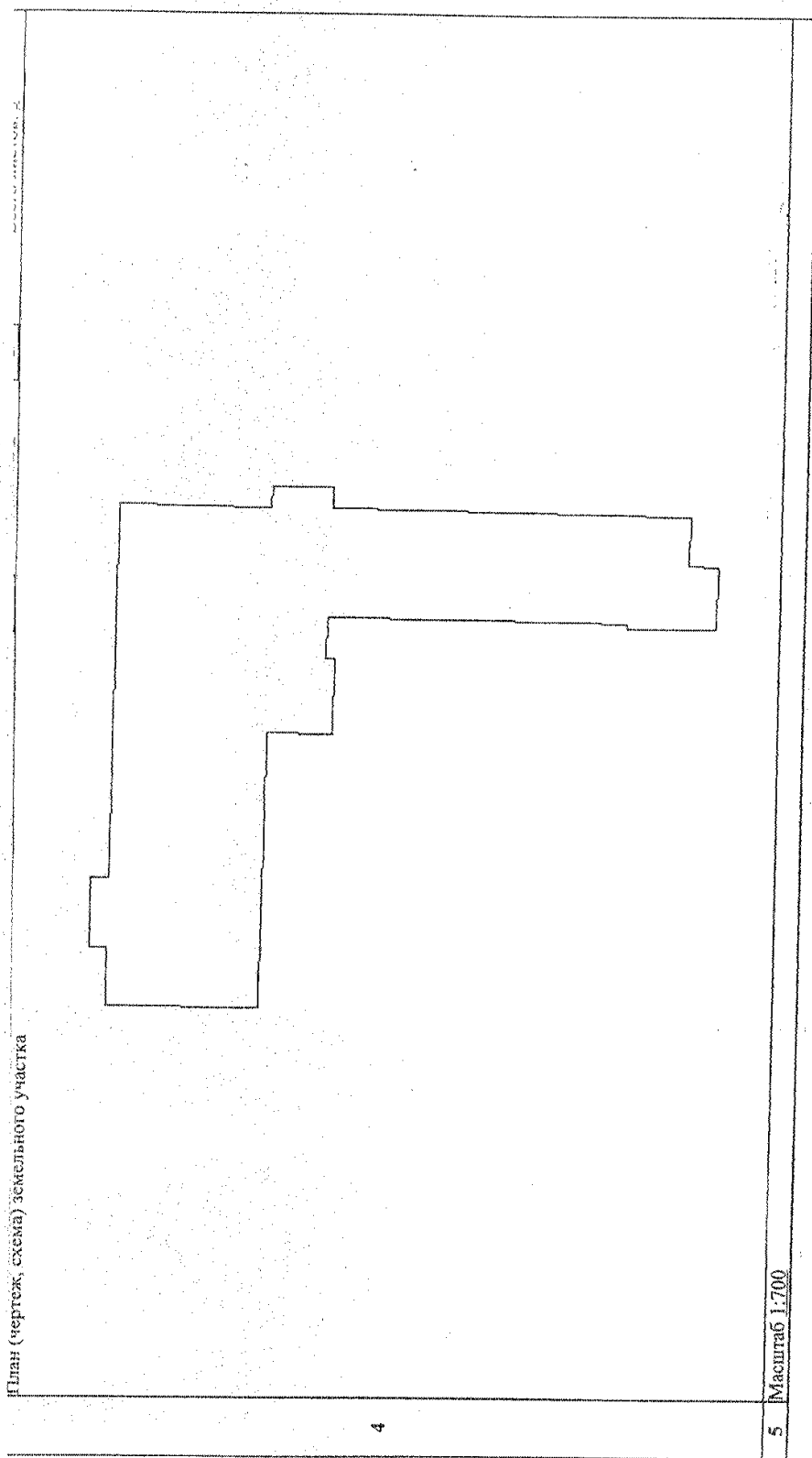
1	Кадастровый номер 77:02:0003002:108		2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера:					6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007	
5							
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ш Алтуфьевское, вл 79а, стр 25						
8	Категория земель:						
8.1	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
8.2	Земли запаса		Категория не установлена				
9	Разрешенное использование: эксплуатация административно-складских помещений						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:						
11	Площадь: 1963 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 8671748.8	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 4417.6	14	Система координат: СК кадастрового округа
15	Сведения о правах:						
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:02:0003002:108 равнозначен кадастровому номеру 77:02:03002:108						
17							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков:			
18.2			Номер участка, преобразованного в результате выдела:				
18.3			Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:				

Инженер 2-й категории
(подпись, должность)

М. П. (подпись)

Ю. Ю. Дорохин
(подпись, фамилия)

Приложение 1
к Дополнительному соглашению
№ М-02-017500/
от «10» апреля 2011 г.
к договору аренды
№ М-02-017500 от 31.08.2001



Инженер 2-й категории
(наименование должности)

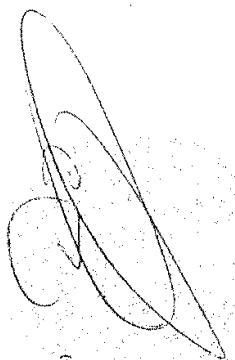
М. П. (подпись)

Ю. Ю. Дорохин
(инициалы, фамилия)

1 Кадастровый номер 77:04:0090300:106				
Сведения о частях земельного участка и обременениях				
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика
	1	2	3	4
	1	—	весь	Аренда (в том числе субаренда, лизинг)
				Линя, в пользу которых установлены обременения
				5
				Общество с ограниченной ответственностью "Транс-Русь"

Инженер 2-й категории
(инженерные должности)

М. П. (подпись)



Ю. Ю. Дорохин
(инициалы, фамилия)

Приложение 2
к дополнительному соглашению
№ М-02-017500/
от «18» сентября 201 1 г.
к договору аренды
№ М-02-017500 от 31.08.2001

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02-017500- 002
Общество с ограниченной ответственностью «Вектор»
г.Москва, ш.Алтуфьевское, вл.79а, стр.25
Землеустроительное дело № 02014222.
Кадастровый номер участка 77:02:0003002:108

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь неделимого земельного участка	1 963	кв. м
1.2	Кадастровая стоимость неделимого земельного участка	8 671 748,8	руб.
1.3	Доля арендатора для расчета арендной платы	1 714	кв. м
1.4	Удельный показатель кадастровой стоимости земель	4 417,6	руб./кв.м
1.5	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1,5	%

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Годовая арендная плата с 07.06.2010 **113 576,50 руб.**

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001 КБК 07111105010020001120 ОКАТО 45280563000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за квартал года. ФЛС № М-02-017500-002
НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

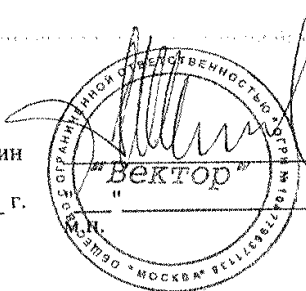
От Арендодателя:
Начальник Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы
(на основании доверенности от 28.02.2011 № 33-И-462/11)



Э.Панин

" " 201 г.
М.П.

От Арендатора 1:
Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью "Вектор"



И.Л.Миронюк

201 г.

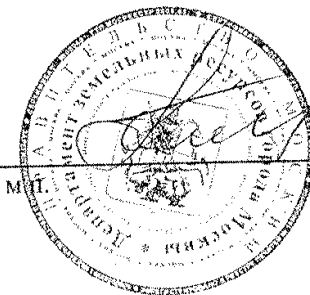
Приложение 3
к дополнительному соглашению
№ М-02-017500/
от «18» марта 201 1 г.
к договору аренды
№ М-02-017500 от 31.08.2001

**Перечень лиц, вступивших в договор аренды
земельного участка со стороны Арендатора**

1. Арендатор 1 – Общество с ограниченной ответственностью «Вектор».

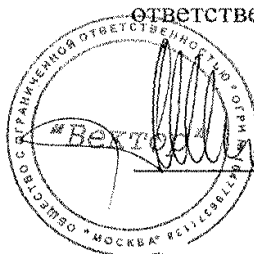
Всего Арендаторов: 1 (один).

Начальника УРЗ в СВАО

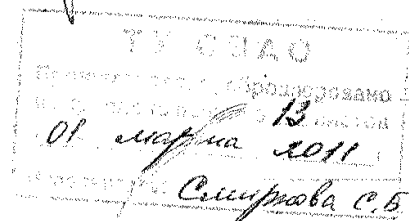


/ Панин В.Э. /

Генеральный директор
общества с ограниченной
ответственностью «Вектор»



И.Л.Миронюк



Начальник УФС в СВАО



В.Э.Панин

Документы заказчика на _____ листах прошиты и пронумерованы

Конкурсный управляющий ООО «Вектор» _____