



Международный центр оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

ОТЧЕТ №15/77-04-2017

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 4-Х НЕЖИЛЫХ
ЗДАНИЙ И ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г.МОСКВА,
УЛ. ГАВРИКОВА, Д. 11, СТР. 1,2,3,4

ЗАКАЗЧИК ООО «СК «ТЕХНОСТРОЙРЕСУРС»

ДАТА ОЦЕНКИ 27 АПРЕЛЯ 2017 Г.

e-g-s@yandex.ru

Москва 2017



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №15/77-04-2017

Конкурсному управляющему
ООО «СК «Техностройресурс»
Кузьмицкой О.Ю.

Уважаемая Ольга Юрьевна!

В соответствии с Договором №15/77-04-2017 от 27.04.2017 г., оценщик ООО «Международный центр оценки и консалтинга» произвел оценку рыночной стоимости 4-х нежилых зданий и права аренды земельного участка, расположенных по адресу: г.Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4.

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 имущества для принятия решения о реализации имущества в рамках конкурсного производства.

Дата оценки – 27 апреля 2017 года. Дата составления отчета – 15 июня 2017 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. и Федеральным стандартом оценки ФСО №7 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014).

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

рыночная стоимость 4-х нежилых зданий и права аренды земельного участка, расположенных по адресу: г.Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4 по состоянию на 27 апреля 2017 года, округленно составляет без учета НДС:

**21 812 000 (Двадцать один миллион восемьсот двенадцать тысяч) рублей РФ,
в том числе:**

№№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1	23,90	248 000,00
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 2	55,30	73 000,00

№№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
3	Нежилое здание	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 3	1 321,20	1 522 000,00
4	Нежилое здание	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 4	180,30	238 000,00
5	Право аренды земельного участка к/н 77:01:0003033:66, аренда до 18 апреля 2019 года	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4	3 570,00	19 731 000,00
			Всего	21 812 000,00

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»
15 июня 2017 г.



О.В. Перепечко

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	5
2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	14
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	14
5.1 ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ	14
5.2 ПЕРЕЧЕНЬ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	14
5.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	15
5.4 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	15
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	16
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	18
7.3. АНАЛИЗ ТЕХНИКО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
8. АНАЛИЗ РЫНКА.....	30
8.1 ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА 1 КВАРТАЛ 2017 ГОДА.....	30
8.2 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ.....	42
8.3 РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	52
8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	56
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	59
10.ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	60
Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта оценки	60
Обоснование применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.....	60
Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.....	60
Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.....	61
11.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	62
12.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	72
Расчет затрат на замещение	75
13.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	80
14.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	82
15.П Р И Л О Ж Е Н И Я.....	83

1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1-1 Постановка задания на оценку

	Наименование	Год постройки	Адрес	Площадь, кв.м.
Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики	Нежилое здание	1980	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1	23,90
	Нежилое здание	1979	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 2	55,30
	Нежилое здание	1850	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 3	1 321,20
	Нежилое здание	1970	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 4	180,30
	Право аренды земельного участка к/н 77:01:0003033:66, аренда до 18 апреля 2019 года		г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4	3 570,00
	Права на объект оценки, учитываемые при оценке	Право собственности – ООО «СК «Техностройресурс»		
Ограничения права	Не зарегистрированы			
Иная расчетная величина, используемая при проведении оценки	Не определялась			
Вид определяемой стоимости	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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 имущества для принятия решения о реализации имущества в рамках конкурсного производства			
Предполагаемое использование результатов оценки	Принятие решения о реализации имущества в рамках конкурсного производства по рыночной стоимости			
Дата оценки	27 апреля 2017г			

Дата осмотра объекта оценки	27 апреля 2017г
Период проведения оценки	с 27 апреля 2017 г по 15 июня 2017 г.
Статус настоящего документа	Полный отчет об оценке в повествовательной форме
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">• 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 неправомочных 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

	<p>основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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)
<p>Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 № 2)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 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; • ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки; • ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости; • ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке; • ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости; • СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами; • СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки; • СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (требования к экспертному заключению).
<p>Требования к предоставлению итоговой</p>	<p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки в Отчете об оценке должна быть предоставлена в виде конкретного числа без указания</p>

величины стоимости объекта оценки в Отчете	интервала, в котором, может находиться эта стоимость.
---	---

Таблица 1-2 Сведения о Заказчике

Наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «СК «Техностройресурс»
Юридический адрес:	141407, Московская обл., г. Химки, а/я 533
Банковские реквизиты:	ИНН/КПП 7707654667/770701001 р/с 40702810200000073921 Дополнительный офис «Свиблово» ПАО «ВТБ 24» в г. Москве, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения:	1087746219945 от 14.02.2008 г.

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 15.05.2006г., 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/776/00001/5 от 31.06.2015г., Ингосстрах, Альфа страхование, срок действия с 01.01.2016 г. по 30.06.2017 г.
Адрес (местоположение) и контактная информация	Почтовый адрес оценщика: совпадает с фактическим адресом юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор: 127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 23 Адрес электронной почты: e-g-s@yandex.ru Номер контактного телефона: 8 916 917 7877

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
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.
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 к проведению оценки	Не привлекались
---	-----------------

Таблица 1-6 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор №15/77-04-2017 от 27.04.2017 г.			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Наименование	Год постройки	Адрес	Площадь, кв.м.
	Нежилое здание	1980	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1	23,90
	Нежилое здание	1979	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 2	55,30
	Нежилое здание	1850	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 3	1 321,20
	Нежилое здание	1970	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 4	180,30
	Право аренды земельного участка к/н 77:01:0003033:6		г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4	3 570,00

	6, аренда до 18 апреля 2019 года		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость, полученная в данном отчете применима только для принятия имущества в состав фонда по справедливой стоимости		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:			

№ №	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Подходы						Рыночная стоимость без НДС, руб.
				затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
1	Нежилое здание (проходная)	23,90	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1	248 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		248 000
2	Нежилое здание (производственно-складское здание)	55,30	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 2	73 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		73 000
3	Нежилое здание (производственно-складское здание)	1 321,20	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 3	1 522 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		1 522 000
4	Нежилое здание (производственно-складское здание)	180,30	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 4	238 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		238 000
5	Право аренды земельного участка к/н 77:01:0003033:66, аренда до 18 апреля 2019 года	3 570,00	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4	Обоснованно не использовался		19 731 000	1,0	Обоснованно не использовался		19 731 000
Всего										21 812 000

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 информация 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 подлежат 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.

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 персональной 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.
- Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков» с изменениями и дополнениями на дату оценки.
- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки;
- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости;
- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке;
- ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости;
- СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами;
- СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки;
- СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (требования к экспертному заключению).
- 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

- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003;
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005;
- Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города - М.: ЮНИТИ, 2003;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка недвижимости: учеб. Пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления. / Л.Н. Тепман; под ред. В.А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-е издание, переработанное и дополненное – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / С.В. Грибовский – М.: Маросейка, 2008;
- Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Лейфер Л.А., – 4-е изд., актуализированное и расширенное – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016;

5.4 Источники информации

- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации, <http://www.economy.gov.ru/>;
- Сайт Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (РОССТАТ), <http://www.gks.ru/>;
- Портал услуг «Публичная кадастровая карта», <http://maps.rosreestr.ru/>;
- Свободная энциклопедия «Википедия», <http://ru.wikipedia.org/>;

- Сайт «Недвижимость и цены», <http://realty.dmir.ru/>;
- Сайт АН «Миони», <http://mioni.ru/>;
- Сайт Росриэлт, <http://www.rosreal.ru/>;
- Сайт Авито, <http://www.avito.ru/>;
- Сайт ЦИАН, <http://www.cian.ru/> и др.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс проведения оценки включает следующие этапы:

1. Заключение Договора

Между Заказчиком и Исполнителем заключен Договор, включающий задание на оценку. В задании на оценку определены: Объект оценки и описание Объекта оценки, позволяющее провести его идентификацию; оцениваемые права, оказывающие влияние на стоимость; цель оценки; вид определяемой стоимости; дата и срок проведения оценки; предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения; используемые Оценщиками допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

2. Запрос, сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На этом этапе Оценщиками был проведен сбор информации, позволивший идентифицировать правовые характеристики (наличие правовой, разрешительной и технической документации, наличие/отсутствие долевой собственности, анализ ограничений (обременений) права) и сформировать мнение об основных объемно-планировочных и технико-экономических характеристиках Объекта оценки.

3. Осмотр Объекта оценки

Осмотр Объекта оценки осуществлялся с целью формирования общего мнения об Объекте оценки и установления соответствия его фактических характеристик характеристикам, указанным в документах. В ходе осмотра произведена наружная и внутренняя фотофиксация Объекта оценки (см. Приложение 1 к настоящему Отчету).

4. Определение условий проведения оценки и допущений

В разделе приведены ограничения и допущения, которые были выявлены во время проведения оценки объекта и далее использовались при формировании итоговых выводов о его стоимости.

5. Анализ рынка

Оценщиками приведен краткий обзор общеэкономической ситуации в России, обзор сегмента (сегментов) рынка, в котором позиционировано оцениваемое имущество, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Оценщиками был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому имуществу, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

6. Анализ наиболее эффективного использования

Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на использование оцениваемого имущества.

7. Проведение оценки с использованием основных подходов к оценке

Оценка объекта была выполнена с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки, как правило, используются три основных подхода к оценке:

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

В процессе работы Оценщики проанализировали возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости Объекта оценки.

В рамках подходов к оценке использовались соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиками исходя из их опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации.

8. *Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки*

На данном этапе производилось согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка, к которому относится оцениваемый объект, а также перспективы его развития.

9. *Анализ достоверности и достаточности информации, используемой при проведении оценки*

Определение стоимости представляет собой непрерывный процесс сбора, анализа и корректировки информации, необходимой для оценки. Поэтому анализ достаточности и достоверности информации производится Оценщиками на протяжении всего процесса оценки, начиная с получения первичной правовой и технико-экономической информации об объекте оценки и заканчивая формированием итоговой стоимости.

При этом производится анализ:

- соответствия информации, полученной в процессе оценки, действительному состоянию Объекта оценки;
- качества материалов и доступных информационных ресурсов, используемых для определения основных ценообразующих факторов, учитывающих комплекс внешних условий функционирования Объекта оценки;
- полученной информации на степень пригодности, адекватность, отсутствие противоречий, значимость и т.д.

10. *Составление и передача Заказчику Отчета*

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений. Отчет составлен в соответствии с требованиями законодательства.

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.

- Свидетельства о государственной регистрации права на нежилые здания
- Кадастровые паспорта на нежилые здания
- Договор аренды земельного участка с Дополнительным соглашением

7.2. Анализ местоположения объекта оценки:

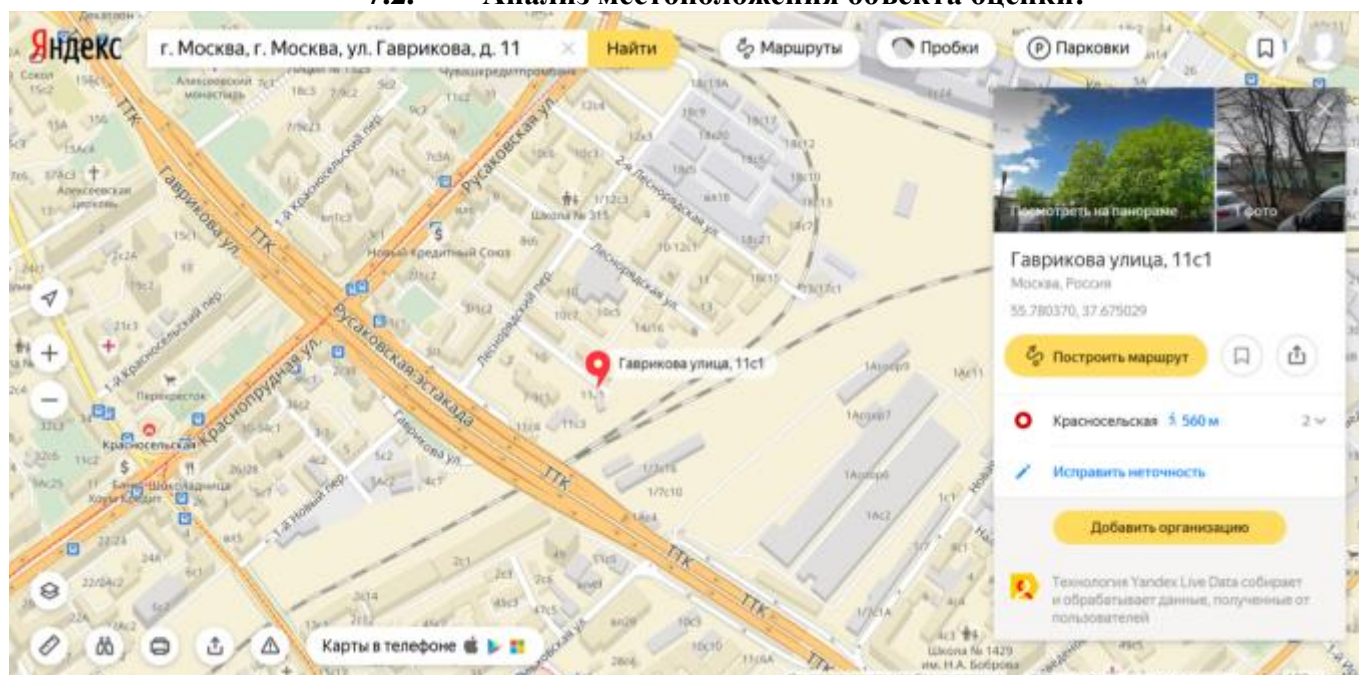


Рисунок 7-1 Местоположение объекта оценки¹

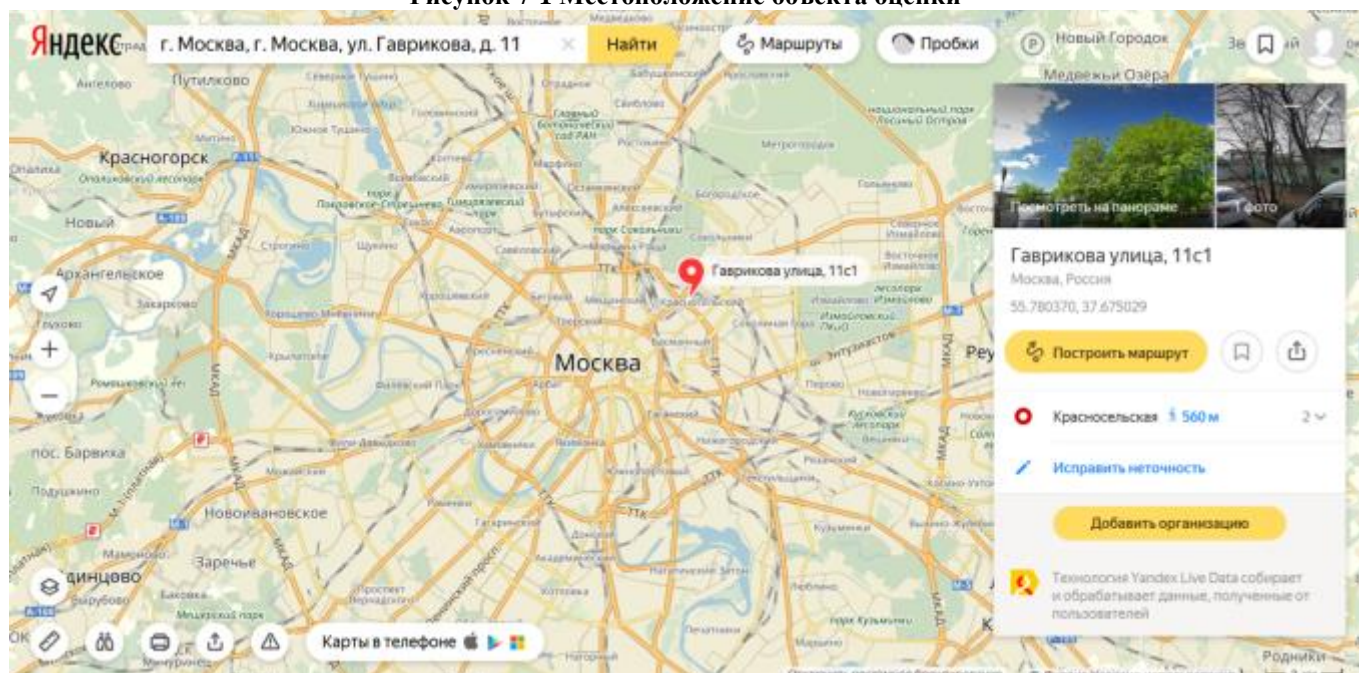


Рисунок 7-2 Местоположение объекта оценки²

Объекты оценки расположены по адресу: г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4.

Недвижимое имущество находится в непосредственной близости от Третьего транспортного кольца (Русаковская эстакада) и в шаговой доступности от станции метро Красносельская. Пешеходный трафик – высокий, интенсивность движения автотранспорта – высокая. В непосредственном окружении объектов оценки расположены административные здания, торговые объекты местного значения, жилая многоэтажная застройка и производственно-складские объекты.

Центральный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также

¹ Источник: <https://yandex.ru/maps>

² Источник: <https://yandex.ru/maps>

Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Население - 768 280 человек.

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м ²	Средняя жилплощадь на человека м ² / чел.
Арбат	Арбат	288	754	28,03
Басманный	Басманное	837	1995	19,85
Замоскворечье	Замоскворечье	495	1168	22,99
Красносельский	Красносельское	496	914	21,11
Мещанский	Мещанское	576	1393	25,28
Пресненский	Пресненское	1185	3029	26,07
Таганский	Таганское	801	2722	25,32
Тверской	Тверское	727	2022	27,4
Хамовники	Хамовники	1192	2530	25,43
Якиманка	Якиманка	480	826	35,91

Таблица 7-1 Характеристики местоположения

Наименование характеристики	Характеристика
Транспортная доступность	Транспортная доступность - хорошая: объект расположен в 280 м. от остановки общественного транспорта, в 200 метрах от оживленной транспортной магистрали (Третье транспортное кольцо)
Описание состояния прилегающей территории	Проезды и площадки (к зданиям и около зданий) заасфальтированы. Территория земельного участка огорожена
Плотность окружающей застройки, развитость близлежащей инфраструктуры	В ближайшем окружении расположены: административные здания, торговые объекты местного значения, жилая многоэтажная застройка и производственно-складские объекты
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки	Наличие хороших подъездных путей, доступность общественного транспорта повышают привлекательность оцениваемого недвижимого имущества.

Источник: результаты осмотра Объекта оценки и исследования Оценщиков

7.3. Анализ технико-эксплуатационных характеристик объекта оценки

Подробное описание технических параметров на основании предоставленных документов оцениваемого здания представлено в таблице.

Право собственности – ООО «СК «Техностройресурс».

Сведения о балансовой и остаточной стоимостях Заказчиком не предоставлены.

Обременения и ограничения права - по территории земельного участка проходит трубопровод системы отопления (охранная зона составляет около 1466 кв.м.), земельный участок входит в зону охраняемого культурного слоя и зону регулирования застройки.

Таблица 7-2 Описание физических характеристик и свойств объектов оценки

№№	Наименование	Год постройки	Адрес	Площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Описание конструктивных элементов и технического состояния	Цель использования, текущее использование
1	Нежилое здание	1980	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1	23,90	72,00	<p>Фундамент – кирпичный ленточный</p> <p>Стены и перегородки – кирпичные</p> <p>Перекрытия – ж/б плиты</p> <p>Кровля – плоская металлическая по деревянной обрешетке</p> <p>Проемы оконные – деревянные</p> <p>Проемы дверные – входная: деревянная обшитая металлом, внутренние: деревянные</p> <p>Отделка стен – штукатурка и окраска</p> <p>Потолок – побелка</p> <p>Пол – плитка керамическая старого образца, линолеум</p> <p>Инженерные коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление</p> <p>Техническое состояние – неудовлетворительное, износ составляет 47,6%</p>	Здание проходной / по назначению
2	Нежилое здание	1979	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 2	55,30	166,00	<p>Фундамент – кирпичный ленточный</p> <p>Стены и перегородки – кирпичные</p> <p>Перекрытия – ж/б плиты</p> <p>Кровля – плоская рулонная и</p> <p>Проемы оконные – стеклоблоки и деревянные</p> <p>Проемы дверные – входная: металлические двери и ворота, внутренние: металлические и деревянные</p> <p>Отделка стен – штукатурка и окраска</p> <p>Потолок – окраска</p> <p>Пол – бетонный</p> <p>Инженерные коммуникации – электроснабжение (не функционирует)</p> <p>Техническое состояние – аварийное, частично разрушено, износ составляет 81,4%</p>	Производственно-складское здание / не используется

№№	Наименование	Год постройки	Адрес	Площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Описание конструктивных элементов и технического состояния	Цель использования, текущее использование
3	Нежилое здание	1850	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 3	1 321,20	6 457,00	<p>Фундамент – кирпичный ленточный</p> <p>Стены и перегородки – кирпичные</p> <p>Перекрытия – деревянные</p> <p>Кровля – металлическая</p> <p>Проемы оконные – деревянные</p> <p>Проемы дверные – входная: деревянная обшитая металлом, внутренние: деревянные</p> <p>Отделка стен – штукатурка и окраска</p> <p>Потолок – окраска</p> <p>Пол – бетонный</p> <p>Инженерные коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (не функционируют)</p> <p>Техническое состояние – аварийное, частично разрушено, износ составляет 93,7%</p>	Производственно-складское здание / не используется
4	Нежилое здание	1970	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 4	180,30	541,00	<p>Фундамент – кирпичный ленточный</p> <p>Стены и перегородки – кирпичные</p> <p>Перекрытия – деревянные</p> <p>Кровля – металлическая</p> <p>Проемы оконные – деревянные</p> <p>Проемы дверные – входная: деревянная обшитая металлом, внутренние: деревянные</p> <p>Отделка стен – штукатурка и окраска</p> <p>Потолок – окраска</p> <p>Пол – бетонный</p> <p>Инженерные коммуникации – электроснабжение (не функционирует)</p> <p>Техническое состояние – аварийное, частично разрушено, износ составляет 81,4%</p>	Производственно-складское здание / не используется
5	Право аренды земельного участка к/н 77:01:0003033:66, аренда до 18 апреля 2019 года	---	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4	3 570,00	3 570,00	<p>Категория – земли населенных пунктов</p> <p>Разрешенное использование - участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.11), для размещения гостиницы</p>	Используется для эксплуатации объектов недвижимости

Фотографии объектов оценки приведены ниже

Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1



Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 2



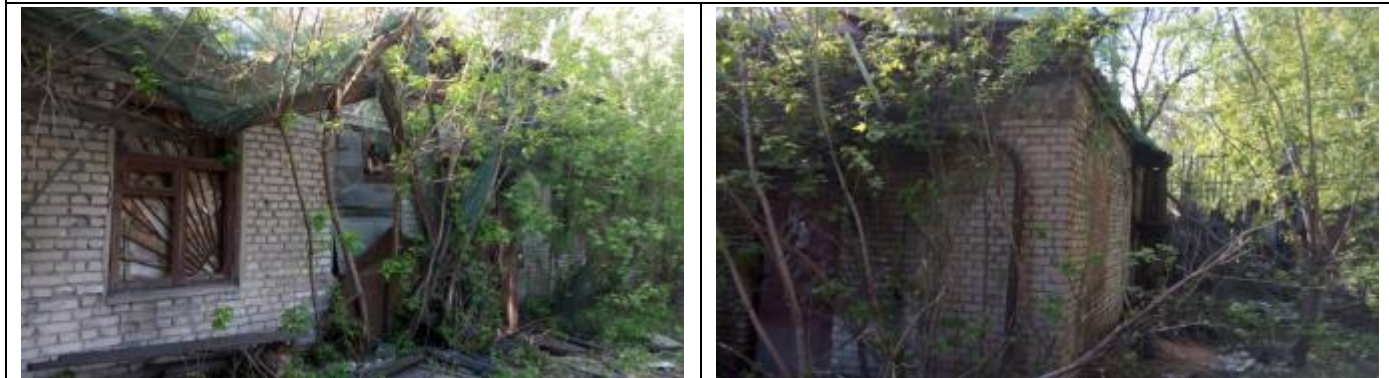
Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 3







Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 4







Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4







8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за 1 квартал 2017 года

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%), обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%) На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта.

Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок.

Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажируоборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажируоборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

Снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2 %), в основном никеля - по итогам 1 квартала 2017 года составило (-29,8 %) к 1 кварталу 2016 года., при росте против прошлого года производства продукции повышенной технологической готовности и драгоценных металлов. Также наблюдается снижение объемов основных видов продукции черной металлургии: проката готового черных металлов (-2,7%) и стальных труб (-2,0%). Следует отметить, что в черной металлургии, по данным Росстата, наблюдается наращивание темпов производства относительно прошлого месяца.

Факторы, повлиявшие на динамику обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года. Так, рост производства проката относительно февраля 2017 г. составил (+16,0%) и стальных труб (+6,6%) соответственно. Относительно снижения производства никеля следует отметить следующее. Председатель правления компании Норильский никель Владимир Потанин в январе 2017 года на встрече с Президентом России Владимира Путина доложил о старте долгосрочной программы развития компании, рассчитанной до 2023 г. В результате реализации этой программы будет увеличен объем производства руды в полтора раза, объем обогащения - почти в два раза. Снижение производства носит временный характер, и по информации Минпромторга России, ожидается, что объем производства никеля к концу 2017 года будут не ниже уровня 2016 года. Таким образом, ожидается, что индекс металлургического производства по итогам года преодолет планку в 100 процентов 2016 года и продемонстрирует рост на 1,5-2 процента.

Производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98,2 % (при это в марте 2017 г. наблюдается рост 100,6%), это связано с падением производства бензина автомобильного (92,3%) и мазута топочного (92,3%).

Объемы нефти поступившей на переработку в I квартале 2017 г. выросли на 0,8 %, производство дизельного топлива выросло на 1,3%.

Глубина переработки нефтяного сырья увеличилась на 2,2% по сравнению с показателем января-марта 2016 года и составила 79,2%. При этом в 2017 году ожидается рост производства основных видов нефтепродуктов, производство мазута топочного будет снижаться.

Производство прочих транспортных средств и оборудования в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 91,8 % (при это в марте 2017 г. рост составил 15,7%), что связано в основном с сокращением в феврале 2017 г. к февралю 2016 г. производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (на 40,4 %).

При этом в I квартале 2017 г. производство вагонов грузовых магистральных широкой колеи увеличилось к I кварталу 2016 г. в 2,3 раза, производство вертолетов – в 2.3 раза, что позволяет прогнозировать темп роста производства прочих транспортных средств и оборудования в 2017 году - 3.3 процента.

Промышленное производство

	2015	2016	%, 2017г/2016г				Оценка 2017
			Янв.	Фев.	Мар.	3 мес.	
ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО	-0,8	1,3	2,3	-2,7	0,8	0,1	2,0 ↑
Добыча полезных ископаемых	0,7	2,7	3,3	0,0	0,2	1,2	1,1 ↑
Добыча угля	3,3	6,1	5,5	1,2	4,4	3,7	2,0 ↑
Добыча сырой нефти и природного газа	0,4	2,2	3,2	1,1	0,5	1,7	0,7 ↑
Обрабатывающая промышленность	-1,3	0,5	2,0	-5,1	1,0	-0,8	2,5 ↑
Пищевая промышленность	3,1	3,1	4,8	-2,5	5,1	2,4	3,4 ↑
Текстильное производство	0,6	4,6	4,9	1,2	5,4	3,8	3,5 ↑
Швейное производство	-18,8	7,1	1,3	6,2	17,9	8,5	3,0 ↑
Производство кожи и изделий из кожи	-8,2	4,4	13,4	9,2	0,9	7,8	2,9 ↑
Обработка древесины и производство изделий из дерева	-4,1	2,8	8,7	-1,4	5,0	4,2	3,5 ↑
Целлюлозно-бумажное производство	1,6	5,1	5,6	14,9	6,3	8,9	3,8 ↑
Производство кокса, нефтепродуктов	0,9	-1,7	-3,9	-2,2	0,6	-1,8	1,5 ↑
Химическое производство	5,8	6,3	10,4	6,6	5,2	7,5	4,1 ↑
Производство резиновых и пластмассовых изделий	-2	6,3	8,2	0,0	7,1	4,8	6,5 ↑
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	-6,1	-6,0	0,5	7,2	0,9	2,9	1,7 ↑
Металлургическое производство	4	-1,0	-9,3	-13,8	-3,5	-8,9	1,9 ↑
Производство машин и оборудования	-4,7	-0,7	10,4	9,0	5,3	8,2	0,9 ↑
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	-23,1	0,5	32,0	0,0	8,4	13,5	3,0 ↑
Производство прочих транспортных средств и оборудования	5,4	4,2	11,2	-40,7	15,7	-8,2	3,3 ↑
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-1,0	1,7	0,8	2,7	0,4	1,3	1,5 ↑
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-4,8	-0,8	1,6	-19,3	3,4	-5,1	0,4 ↑

Структура промышленного производства в 1 квартале 2017 года не претерпела значительных изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Так рост доли выпуска товаров топливно-энергетического комплекса замедлил свои темпы (+0,6 п.п.). Но несмотря на сокращение объемов производства нефтепродуктов (-1,8%) доля продукции ТЭК в структуре промышленного производства составила 45,63 процента. Наблюдается сокращение доли выпуска товаров промежуточного спроса - 28,42% (-1,57 п.п.) , преимущественно из-за сокращения металлургического производства (-1,61 п.п.).

Незначительное увеличение доли выпуска продукции продемонстрировали сектор конечного спроса - 12,40 % (+0,28 п.п.) и сектор инвестиционного спроса - 11,89 % (+0,73 п.п.)

В 1 квартале 2017 году наибольшая интенсивность банкротств отмечена в электроэнергетике (33), транспорте (40), в промышленности строительных материалов (22). Сумма исков по делам банкротства, находящемуся в судебном производстве за 1 квартал 2017 год составила 147,2 млрд. руб. (из них удовлетворенно требований на сумму 38.7 млрд. руб.). Сумма требований по завершенным судебным делам составила 37.8 млрд. руб. (из них удовлетворенных требований - 1,03 млрд. руб.). Всего зафиксировано 6,6 тыс. дел, находящихся в производстве 6,2 тыс. - завершенные дела.



В январе-феврале 2017 г. совокупный сальдированный финансовый результат предприятий обрабатывающей промышленности вырос по отношению к январю-февралю 2016 г. и составил 328,3 млрд. руб. (+700,6%). Улучшение годовой динамики сальдированного финансового результата за два месяца по сравнению аналогичным периодом прошлого года продемонстрировали сектор добывающей промышленности - 431,07 млрд. руб. (+29,8%) и сектор по обеспечению электрической энергией - 197,25 млрд. руб. (+23,7 процента).



ДОБЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ
 Индекс производства добывающей промышленности в I квартале 2017 г. по сравнению с I кварталом 2016 г. составил 101,2%, в марте 2017 г. к марту 2016 г. – 100,2%, по сравнению с февралем 2017 г. – 109,4 процента.

ОБРАБАТЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ
 Индекс производства обрабатывающей промышленности в I квартале 2017 г. по сравнению с I кварталом 2016 г. составил 99,2%, в марте 2017 г. к марту 2016 г. – 101,0%, по сравнению с февралем 2017 г. – 117,4 процента.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЕЙ
 Объем производства электроэнергии в I квартале 2017 г. по сравнению с I кварталом 2016 г. составил 101,3%, в марте 2017 г. к марту 2016 г. – 100,4%, по сравнению с февралем 2017 г. – 96,8 процента.



Добыча угля. Добыча сырой нефти и природного газа

	2015	2016	%, 2017 г/2016 г				Оценка 2017
			Янв.	Фев.	Мар.	3 мес.	
Добыча угля	3,3	6,1	5,5	1,2	4,4	3,7	2,0 ↑
Добыча сырой нефти и природного газа	0,4	2,2	3,2	1,1	0,5	1,7	0,7 ↑
Добыча нефти сырой, включая газовый конденсат	1,3	2,6	2,4	-0,7	0,6	0,6	0,1 ↑
Добыча газа природного и попутного	-1,4	0,9	6,2	10,2	4,2	7,1	2,8 ↑

Республика Беларусь в полном объеме погасила просроченную дебиторскую задолженность перед Газпромом за поставки газа в 2016-2017 гг. в размере 726 млн долл. США. После погашения долга, Россия и Белоруссия подписали пакет документов, регулирующих вопросы поставок нефти и цены на газ.

«Транснефть» увеличит объемы поставок нефти в Белоруссию в рамках достигнутых договоренностей во 2 квартале 2017 г. на 2 млн т - до 6 млн т.

ПАО «НОВАТЭК» подписало соглашение о стратегическом партнерстве и сотрудничестве с АО «Атомэнергомаш», закрепляющее намерения сторон развивать стратегическое партнерство и сотрудничество в области локализации производства оборудования, трубопроводов и крупнотоннажных модулей заводов СПГ в Российской Федерации.

«Газпромнефть-Оренбург» ввела в эксплуатацию газопровод максимальной пропускной способностью более 5,7 млрд куб. м на Восточном участке Оренбургского нефтегазоконденсатного месторождения. Газопровод будет обеспечивать поставку растущих объемов газа на Оренбургский ГПЗ.

В Каспийском море «ЛУКОЙЛ» начал транспортировку верхнего строения морской ледостойкой стационарной платформы для 2-ой очереди месторождения им. Филановского. Завершение ввода в эксплуатацию объектов 2-ой очереди освоения месторождения запланирован до конца 2017 г.

В Коми 10 апреля 2017 г. при проведении капитального ремонта произошло возгорание нефтяной скважины на месторождении им. Алабушина (Северо-Ипатское).

По предварительным данным причиной инцидента является выброс газожидкостной смеси.

Украинская компания ДТЭК заказал антрацит из ЮАР. Ожидается, что первая партия в объеме 75 тыс. т. прибудет в начале лета.

«Газпром межрегионаз Ростов-на-Дону» приостановил газоснабжение 52 предприятий Ростовской области. Отключение предприятий от поставок газа произошло из-за накопленных долгов за газ. На 1 апреля 2017 г. задолженность компаний по оплате за поставки газа составила около 4 млн. руб.

Израиль и Европа предварительно одобрили проект подводного газопровода по дну Средиземного моря. Проект строительства магистрального газопровода, который соединит месторождения газа на шельфе Израиля с Европой, получил предварительное одобрение от Минэнерго Израиля и заинтересованных стран Европы.

Газопровод соединит гигантское газовое месторождение Левиафан на шельфе Израиля и Афродита на шельфе Кипра с потенциальными потребителями в Европе - Грецией, Италией, а также с Турцией. Пропускная способность МГП составит 12 млрд м³/год газа. Запуск газопровода запланирован на 2025 г, но работы могут быть даже ускорены.

На Новопортовском месторождении «Газпром нефть» закончила бурение первой эксплуатационной скважины на пласт НП8. Общая протяженность ствола построенной скважины составила 4,2 км, в том числе горизонтальный участок — 1,45 км. По итогам бурения был получен фонтанирующий приток нефти, который подтверждает расчеты геологов о перспективности разработки данного горизонта.

В I квартале 2017 г. предприятия группы «Русский Уголь» добыли 4 млн. т. бурого и каменного энергетического угля, рост по сравнению с I кварталом 2016 г. составил 8%. Наибольшие темпы роста показали предприятия Красноярсккрайугля. Объясняется это ростом спроса на российский высококалорийный каменный уголь в странах АТР.

«Газпромнефть-Оренбург» достигла рекордного показателя средней скорости бурения - 18,8 м/ч, что на 29,6% быстрее ранее достигнутых результатов. Скважина построена на Царичанском+Филатовском месторождении в рамках проекта «Оптимизированный дизайн», направленного на сокращение сроков и стоимости строительства скважин, что помогло сэкономить порядка 2,5 млн руб.

«Воркутауголь» запустила в эксплуатацию 2 новых очистных забоя по пласту Тройному на шахтах Воркутинская и Комсомольская.

На участке по добыче угля №8 шахты Воркутинская началась отработка лавы 35, запасы которой составляют 468 тыс. т в угольных пачках. На шахте Комсомольская введена в эксплуатацию лава 512 мощностью 856 тыс. т.

Ростерминалуголь 2 апреля 2017 г отгрузил 5 млн т угля с начала 2017 г.: судно GL Pigaro приняло на борт свыше 90 тыс. т угля. Для сравнения, в 2016 г аналогичных результатов удалось достичь лишь 2 мая 2016 г.

«РН-Няганьнефтегаз» на Талинском участке недр запустил в работу мобильные буровые установки, которые позволят вовлечь в разработку недоступные ранее краевые зоны месторождения. С его помощью планируется пробурить 13 скважин с разных кустовых площадок.

На конец марта 2017 г. экспорт нефти и газового конденсата из Ирана вырос до 2,8 млн барр/сутки. Иран наращивает добычу нефти, чтобы вернуть свою долю на рынке после отмены антиядерных санкций в январе 2016 г.

Работы по строительству участка Транс-Анатолийского магистрального газопровода (TANAP) от турецкой границы с Грузией до г. Эскишехир выполнены на 77%. В целом строительные работы по МГП TANAP уже завершены на 67%. Экономия в рамках проекта составила 3,2 млрд долл. США. Консорциум намерен начать подачу первого газа по МГП уже в конце июня 2018 г.

В начале апреля 2017 г. Латвия и Литва направили свои возражения в общий суд ЕС по МГП OPAL. Таким образом страны Балтии решили поддержать Польшу, которая выступает

категорически против решения Еврокомиссии по доступу Газпрома к мощностям газопровода. Иран начал добычу нефти из 7 подводных скважин шельфовых нефтяных пластов месторождения Южный Парс в Персидском заливе. На месторождении компании на начальном этапе планирует добывать 35 тыс барр/сутки нефти.

По итогам I квартала 2017 г. «Роснефть» открыла 8 новых месторождений в Волго-Уральском и Сибирском регионах. Запасы углеводородов на новых месторождениях оцениваются более чем в 5 млн т.н.э.

«Роснефть» 3 апреля 2017 г. начала бурение первой поисковой скважины Центрально-Ольгинская-1 на Хатангском участке недр на шельфе моря Лаптевых. Извлекаемые ресурсы нефти и конденсата составляют - 96,4 млн т, газа - 228,2 млрд м3.



Производство пищевых продуктов

	2015	2016	%, 2017 г./2016 г				Оценка 2017
			Янв.	Фев.	Мар.	3 мес.	
Производство пищевых продуктов - всего	3,1	3,1	4,8	-2,5	5,1	2,4	3,4 ↑
Масла растительные и их фракции нерафинированные	-6,7	10,5	13,7	-8,6	8,9	2,2	-4,8 ↓

Принято постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2017 года № 281 «О порядке осуществления федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека мониторинга воздействия на человека и окружающую среду генно-инженерно-модифицированных организмов и продукции, полученной с применением таких организмов или содержащей такие организмы, и контроля за выпуском таких организмов в окружающую среду». Установлен порядок проведения Роспотребнадзором контроля обращения генно-инженерно-модифицированных организмов. Это необходимо для выявления и пресечения нарушений, в результате которых может произойти внесение ГМО в окружающую среду.

Принято постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2016 года № 396 О внесении изменений в Государственную программу развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013-2020 годы. В соответствии с Бюджетным кодексом параметры финансирования госпрограммы приведены в соответствии с Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2017 год и на

плановый период 2018 и 2019 годов». Также в структуру государственной программы интегрируется приоритетный проект «Экспорт продукции агропромышленного комплекса».

В Липецкой области открылся крупный завод по переработке молока и производству молочной продукции «Кузминки-Молоко». Завод будет выпускать не только живое молоко, а целую линейку кисломолочных продуктов: кефир, сметану, ряженку, йогурты, творог, масло, всего более 30 наименований. Следующий этап — моцарелла и полутвердые сыры. Также рассматривается возможность производства твердых сыров. Мощность нового предприятия — 100 тонн молока в сутки. В проект инвестировано 1,1 млрд рублей.

ООО «Барнаульский маслоэкстракционный завод» открыл второй цех по рафинации подсолнечного масла. Крупнейший переработчик масличных культур за Уралом территориальное производственное подразделение ООО «Юг Сибири», открыл второй цех рафинации растительных масел. На предприятии увеличены мощности по производству рафинированного растительного масла в 2 раза. Общая переработка на двух линиях выросла до 410 тонн. На строительство объектов направлено более 450 млн. рублей, из них на второй цех затрачено более 250 млн. рублей.

На Ставрополье открыта третья очередь тепличного комплекса «Овощи Ставрополя», входящего в состав агропромышленного холдинга «ЭКО-культура». В рамках реализации первой и второй очереди проекта на предприятии был создан тепличный комплекс осенне-весеннего цикла мощностью 20 гектаров с объемом производства до 13 тыс. тонн томата ежегодно. Введение третьей очереди тепличного комплекса площадью 21,8 га должно обеспечить «прибавку» в 15 тыс. тонн овощей. Будет организовано круглогодичное производство огурцов и томатов с интеллектуальной системой досвечивания. Стоимость проекта составила 6,1 млрд, рублей.

В Калининградской области введен в эксплуатацию рыбоперерабатывающий комплекс. Новый комплекс позволит полностью перерабатывать свою кильку и салаку, добываемую на Балтике судами рыболовецкого колхоза «За Родину». Объем инвестиций составил 700 млн. рублей.



Легкая промышленность

	2015	2016	%, 2017 г/2016 г				Оценка 2017
			Янв.	Фев.	Мар.	3 мес.	
Производство текстильных изделий	0,6	4,6	4,9	1,2	5,4	3,8	3,5 ↑
Ткани хлопчатобумажные	-4,5	3,7	31,9	-10,2	-22,9	-3,4	2,6 ↑
Ткани льняные	-16,6	- 2,2	- 21,9	42,0	-6,9	2,2	1,0 ↑
Ткани шерстяные	-20,9	0,6	7,6	3,8	23,9	11,4	5,0 ↑
Производство одежды	-18,8	7,1	1,3	6,2	17,9	8,5	3,0 ↑
Производство кожи и изделий из кожи	-8,2	4,4	13,4	9,2	0,9	7,8	2,9 ↑
Обувь	-16,5	5,4	30,7	2,6	-5,1	3,5	2,5 ↑

На предприятии ООО «БТК трикотаж» завершилась полная модернизация производства. На сегодняшний день предприятие рассчитано на выпуск до 820 тысяч пар чулочно-носочных изделий и 280 тонн различного полотна в месяц. «БТК — это крупнейший комплекс легкой промышленности в стране и он сегодня ориентирован на удовлетворение нужд Министерства обороны Российской Федерации.

В городе Узловая Тульской области состоялось официальное открытие полного комплекса производственных мощностей «Адвентум Технолоджис», входящего в Группу компаний "Текстайм". Данный инвестиционный проект реализован с привлечением зарубежных партнеров - компаний Concordia Textiles NV (Бельгия) и Carrington Workwear Ltd. (Великобритания) и обеспечивает локализацию новейших зарубежных технологий производства высокотехнологичных материалов на территории Российской Федерации. В рамках проекта Concordia Textiles NV передает технологию производства мембранных тканей (ламинирования), а также технологию нанесения на ткани покрытий, обеспечивающих их водонепроницаемость в т.ч. «дышащими» свойствами проницаемости. На основе этой технологии могут изготавливаться мембранные и дублированные многослойные ткани для одежды и обуви для активного спорта и отдыха - рынка outdoor, ткани для защиты от неблагоприятных погодных факторов демисезонного и зимнего времени года, пониженных температур, для защиты от воды и нефтепродуктов, специальной непромокаемой мультизащитной униформы, в т.ч. для Силовых структур, обуви, тканей для технического назначения, а также разрабатываются материалы для многих других вариантов применения, ориентируясь на потребности заказчиков.

Группа компаний «Обувь России» реконструировала сборочный цех и объединила на одной площадке в Бердске сборку обуви, которая производится клеевым, бортопрошивным методом и по технологии горячей вулканизации резины на заготовку. Для этого компания перевезла конвейерную линию по сборке обуви с клеевым методом крепления подошвы из арендованного помещения в Новосибирске на собственные площади в Бердск. Объединив цеха, компания оптимизировала технологический процесс, что позволит ей выполнять все работы быстрее и с меньшими трудозатратами.

Испанская корпорация Inditex, владеющая брендом Zara, заключила 2 контракта на производство одежды Zara в России. Планируется увеличение производства в России в два раза. При этом компания планирует реализовать порядка 1 млн изделий, произведенных в России.



Производство химических веществ и химических продуктов.

	2015	2016	%, 2017 г / 2016 г				Оценка
			Янв.	Фев.	Мар.	3 мес.	2017
Производство химических веществ и химических продуктов - всего	5,8	6,3	10,4	6,6	5,2	7,5	4,1 ↑
Удобрения (в физ. ед.)	3,1	3,7	3,0	10,4	13,7	8,8	4,3 ↑
Пластмассы	9,4	5,0	3,9	-0,3	4,6	2,8	2,8 ↑
Каучук синтетический	10,8	5,4	15,7	10,5	27,6	17,9	11,0 ↑
Производство резиновых и пластмассовых изделий - всего	-2,0	6,3	8,2	0,0	7,1	4,8	6,5 ↑
Шины и покрышки новые	10,0	5,4	24,3	-2,8	0,3	4,7	6,2 ↑

Производство резиновых и пластмассовых изделий

ОАО «МХК» ЕвроХим» приобрела 100% акций ведущей компании по дистрибуции минеральных удобрений Болгарии Agricola Bulgaria;

Компания «Укртрансгаз» остановила поставки газа украинским производителям удобрений «Ривнеазот», северодонецкому объединению «Азот» и ПАО «Азот»;

ОАО «Акрон» подписало 12 соглашений с региональными департаментами сельского хозяйства о поставке в 2017 году более 500 тыс. т. аммиачной селитры и почти 300 тыс. т азофоски;

Внешэкономбанк и АО «Ивановский полиэфирный комплекс» заключили соглашение о взаимодействии по проекту строительства комбината синтетического волокна мощностью 175 тыс. т в год и ПЭТФ- гранулята 30 тыс. т в год в п. Вичуга Ивановской области для решений по открытию финансирования в апреле т.г.;

В целях поддержки проекта строительства Восточного нефтехимического комплекса утверждено постановление Правительства Российской Федерации «О создании территории опережающего социально- экономического развития «Нефтехимический»;

Межведомственная комиссия по международной торговле Украины запретила с 4 апреля 2017 г. импорт российской нефтехимической продукции (поливинилхлорида) и каустической соды;

Министерство торговли США снизило компенсационные таможенные пошлины на индийские шины.

Решением Совета ЕЭК № 14 от 17 марта 2017 г. выделена отдельная подсубпозиция и установлена ставка ввозной таможенной пошлины Единого таможенного тарифа Евразийского экономического союза в отношении отдельных видов эфирспиртов для кожевенно-обувной промышленности, классифицируемых кодом 2909 49 800 1, в размере 0 процентов от таможенной стоимости с 17 марта 2017 г. по 31 марта 2019 года.



Металлургическое производство

	2015	2016	%, 2017 г./2016 г.				Оценка
			Янв.	Фев.	Мар.	3 мес.	
Металлургическое производство	4,0	-1,0	-9,3	-13,8	-3,5	-8,9	1,9 ↑
Прокат готовый черных металлов	-1,5	-0,2	3,2	-0,2	1,4	2,5	2,3 ↑
Грубы стальные	1,0	-11,5	-0,3	-3,8	-1,7	-2,0	4,2 ↑

Во Франции состоялось очередное заседание Комитета по стали ОЭСР. Серьезное беспокойство ОЭСР вызывают низкие темпы роста мирового потребления стали, при этом мировое перепроизводство стали не уменьшается, так как совокупные глобальные мощности по выплавке стали увеличились в прошлом году на 32,4 млн. тонн и достигли 2389,7 млн. тонн в год.

Объединенная металлургическая компания (ОМК) освоила производство современных колес с улучшенными характеристиками для вагонов метрополитена нового поколения серии «Москва», которые отличаются высокой прочностью и износостойкостью и оснащены устройствами, которые снижают уровень шума, создаваемого поездом при движении.

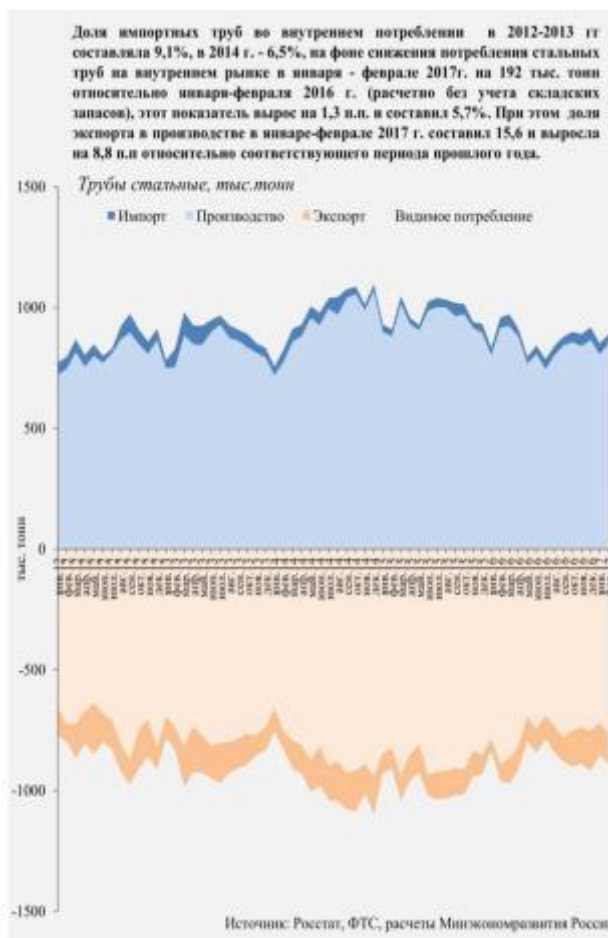
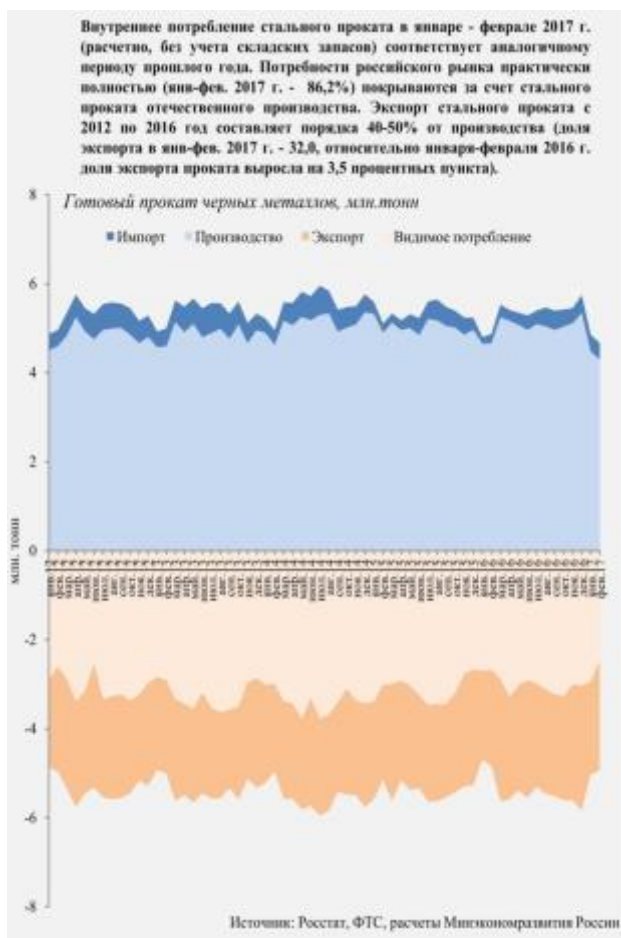
Северсталь начала выпуск погружных и буронабивных свай из металлических прямошовных сварных труб. Новый вид продукции освоен на площадке «Северсталь ТПЗ-Шексна».

Газпром официально подтвердил возможность закупок продукции Загорского трубного завода (ЗТЗ) наряду с ЧТПЗ, ТМК, ОМК и Ижорским трубным заводом. При этом, ЗТЗ как новый поставщик, пока получил аккредитацию на два года и допуск тендерам на ремонтные работы, а не на строительство новых газопроводов.

Группа ЧТПЗ поставила партию насосно-компрессорных труб для добычи арктической нефти на Приразломном месторождении. Уникальная импортозамещающая продукция изготовлена на Первоуральском новотрубном заводе (ПНТЗ, входит в ЧТПЗ).

Северсталь подписала годовые соглашения с ведущими автопроизводителями в России и странах СНГ о поставке металла на 2017 г. замещающего продукцию импортных производителей, которые поставляют на российский рынок лонжероны и усилители для грузовых автомобилей.

Компания Русполимет (г. Кулебаки, Нижегородская область) в рамках программы по импортозамещению ввела в эксплуатацию вторую печь электрошлакового переплава. Основные потребители слитков из конструкционных высоколегированных жаропрочных сталей и сплавов – трубные заводы.



Производство машин и оборудования. Производство автотранспортных средств. Производство прочих транспортных средств и оборудования

	2015	2016	%, 2017 г/2016 г				Оценка
			—отв.	Янв.	Фев.	Мар.	
Производство машин и оборудования	-4,7	-0,7	10,4	9,0	5,3	8,2	0,9 ↑
Зерноуборочные комбайны	-17,5	46,1	76,8	143,8 (в 2,5 р.)	12,8	54,8	22,6 ↑
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	-23,1	0,5	32,0	0	8,4	13,5	3,0 ↑
Автомобили легковые	-27,7	-7,6	68,0	0,9	21,5	23,0	12,4 ↑
Автомобили грузовые	-14,7	6,9	-24,7	-3,1	16,1	13,0	10,2 ↑
Производство прочих транспортных средств и оборудования	5,4	4,2	11,2	-40,7	15,7	-8,2	3,3 ↑
Вагоны грузовые	-45,6	28,8	77,6	77,9	в 3,3 р.	в 2,1 р.	54,8 ↑

Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2017 г. № 249 устанавливается, что казначейскому сопровождению подлежат средства в российской валюте, получаемые при расчетах в целях исполнения госконтрактов по ГОЗ, при расчетах по контрактам о поставке товаров, выполнении работ, оказании услуг, заключаемым головными исполнителями с исполнителями или между исполнителями в рамках исполнения госконтрактов. Принятое решение позволит усилить контроль за расчетами по ГОЗ и направлено на исключение нецелевого расходования бюджетных средств и необоснованного завышения цен на оборонную продукцию.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 марта № 314 утверждены правила, устанавливающие цели, условия и порядок предоставления субсидий государственным унитарным протезно- ортопедическим предприятиям на возмещение убытков, связанных с

реализацией протезно-ортопедических изделий и услуг по протезированию по ценам ниже себестоимости, а также на оплату дней пребывания инвалидов в стационарах сложного протезирования. В федеральном бюджете на данную субсидию предусмотрено 29,2 млн. рублей.

Американская компания Blue Origin завершила сборку первого образца ракетного двигателя BE-4, которым предполагается заменить российский РД-180.

МАЗ совместно с датской компанией HvidtvedLarsen разработал и собрал каналопромывочную машину для прочистки стоков и предотвращения потопов после ливней. Машина станет первой в своем классе. Срок службы заявленного оборудования МАЗ-4926W2 превышает 20 лет вне зависимости от условий эксплуатации. Основным рынком выступает Россия.

Федеральным законом от 7 марта 2017 г. № 30-ФЗ предусмотрено, что ремонт технических средств реабилитации инвалидов будет производиться вне очереди с освобождением от оплаты или на льготных условиях. Федеральным законом устанавливается, что порядок предоставления услуг по ремонту технических средств реабилитации инвалидов определяется Правительством Российской Федерации.

Производство машин и оборудования. Производство автотранспортных средств. Производство прочих транспортных средств и оборудования

Производственная площадка Volkswagen Group Rus на Горьковском автозаводе в Нижнем Новгороде приступила к сборочному производству новой модели автомобиля Skoda Octavia. Двигатели будут поставляться из Калуги, где у компании Volkswagen расположен моторный завод. Продажи этого автомобиля планируются с 1 апреля 2017 года.

Росавиация приступила к сертификации МС-21.

Новочеркасский электровозостроительный завод (НЭВЗ, входит в состав ЗАО «Трансмашхолдинг») получил Сертификат соответствия Таможенного союза на серийное изготовление тяговых двигателей ДТК-417К для тепловозов 2ТЭ25КМ, ТЭМ18ДМ, 3ТЭ25К2М производства Брянского машиностроительного завода и приступил к их выпуску. Новая продукция НЭВЗа призвана заменить двигатели, которые приобретались на Украине. В сжатые сроки (с апреля 2014 г.) на НЭВЗе проведены работы по освоению производства тяговых электродвигателей (ТЭД).

Завод «Нефтемаш» в г. Тюмень освоил серийное импортозамещающее производство теплообменного оборудования.

Завод «КемеровоХиммаш» создал 70-тонную вакуумную колонну для переработки нефти. Колонна будет перерабатывать 1,6 млн тонн мазута в год.

Компании «СТАН» и АО «СП «Донпрессмаш» выступили учредителями новой производственной площадки ООО «Донпрессмаш», которая будет специализироваться на обработке листового материала (резка, гибка, правка, вытяжка, штамповка и т.д.).

ЗАО «СММ» (г. Санкт-Петербург) изготовил 2 порталных полноповоротных электрических крана серии «Витязь» для ПАО «ГКМ «Норильский никель».

На Белорусскую АЭС доставлен второй порталный кран производства грузоподъемностью 360 тонн производства АО «ГЯЖМАШ».

ООО «Югорский машиностроительный завод» запустил производство 3-х стационарных резервуаров для жидких газов весом 17 тонн каждый.

Завод строительной дорожной техники ЭКСМАШ (г. Тверь) успешно провел испытания нового 27,8-тонного гусеничного экскаватора ЭКСМАШ

Е280С. Экскаватор отличается повышенным моторесурсом, более высоким классом экологичности выхлопа, экономичным расходом горюче-смазочных материалов.

Минобороны России намерено возобновить в Крыму на заводе «Море» строительство скоростных катеров на воздушной подушке «Зубр».

Планируется строительство модернизированного «Зубра» с улучшенными характеристиками и боевыми свойствами.

На «КАММИНЗ КАМА» (совместном предприятии «Камаз» и Cummins Inc.) запущена новая сборочная линия двигателей Cummins серии L.

Двигатели планируют устанавливать в том числе на комбайны «Ростсельмаш», бульдозеры «Четра».

Минпромторг России подготовил каталоги высокотехнологичной продукции для нужд Арктики (опубликованы на сайте Министерства), которые включают более 650 предприятий из 77 регионов и содержат 8 разделов по видам деятельности: транспортные средства, строительная, дорожная и спецтехника, энергетическое и электротехническое оборудование, средства связи, системы и аппаратура контроля, управления испытаний и диагностики, оборудования для добывающей промышленности и др.

На Магнитогорском металлургическом комбинате введен в эксплуатацию передвижной разгрузочный многофункциональный комплекс производства ОАО «Ормето ЮУМЗ» (г. Орск).

«РМ Рэйл» заключил контракт на поставку на Кубу 225 вагонов всех типов в 2017 году. Вагоны (50 хопперов-сахаровозов, 70 платформ и 105 крытых вагонов) будут изготовлены на заводе «Рузхиммаш».

Предприятие «Гидравлика» (входит в холдинг «Технодинамика») завершило освоение серии электроцентробежных насосов (ЭЦН) в рамках программы импортозамещения. Данные изделия успешно прошли квалификационные испытания и будут устанавливаться на самолеты Ил, Ту, Як.

На заводе «Красное Сормово» (входит в ОСК) произведена закладка киля пассажирского судна проекта PV300. Судно предназначено для речной перевозки пассажиров на дальних круизных линиях.

На УВЗ изготовлен вагон-хоппер модели 20-5197 для перевозки окатышей и агломерата. Данный вагон имеет преимущества по объему кузова и грузоподъемности, а также по массе тары. Срок службы вагона увеличен с 15 до 24 лет. УВЗ получило сертификат соответствия техническому регламенту Таможенного союза. Заключен договор на поставку 160 вагонов-хопперов.

Компания Ford Sollers начала печатать на 3-D принтере детали конвейера для российских заводов. Были напечатаны безопасные накладки на пневматическое оборудования в цехах сборки и сварки автомобилей Ford EcoSport и Ford Fiesta. Технология позволяет продлить срок службы оборудования в 2 раза.

Группа компаний «Автотор» и HyundaiMotorCompany (HMC) 13 апреля подписали план запуска производства полного цикла коммерческих автомобилей в Калининграде.

ООО «СтавПрицеп» (г. Ставрополь) планирует начать производство прицепную технику на базе шасси МАЗ в рамках договора корпоративного сотрудничества с ОАО «МАЗ». В 2017 году планируется произвести до 100 единиц прицепной техники.

«Роснано» планируют создать Фонд ветроэнергетики. Организация сообщила, что собирается инвестировать 10 млрд. руб. в строительство ветрогенерации в России.

Группа «ГАЗ» планирует возобновить производство в Турции, созданное в 2013 году на совместном предприятии, и реализовать там в 2017 году около 500 автомобилей.

8.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

Офисная недвижимость

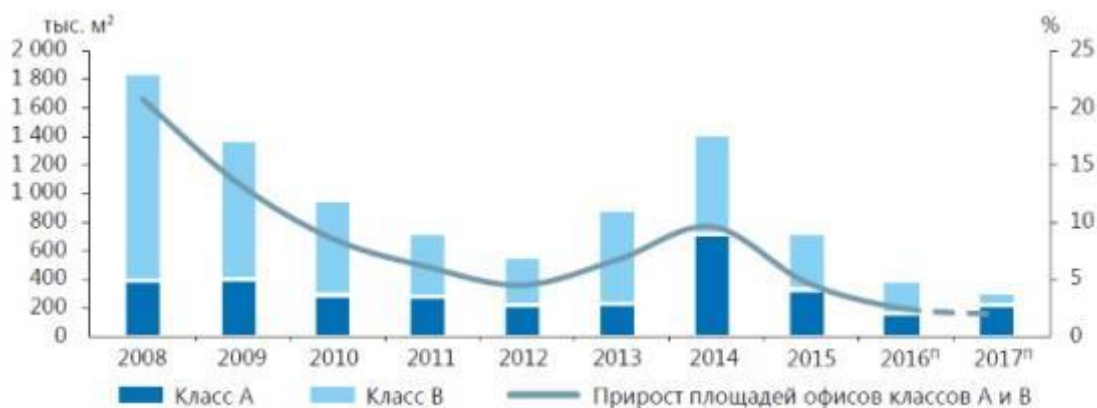
После потрясений и неопределенности прошлого года на рынке офисной недвижимости сложились более ясные правила взаимодействия между арендодателями и арендаторами. Рынок начал нащупывать баланс в своей нижней точке, о чем свидетельствует объем уже закрытых и находящихся в стадии согласования сделок.

Сегодня все меньше сомнений остается в том, что рынок может не вернуться к прежним условиям функционирования в иностранной валюте. Несмотря на некоторое укрепление и стабилизацию курса российского рубля, риск валютных колебаний все же присутствует, в связи с чем, рублевые ставки аренды стали основным условием, как для российских, так и зарубежных компаний, работающих на российском рынке.

Динамика основных показателей рынка офисов Москвы

	Класс «А»	Класс «В»
Общий объем предложения качественных площадей (тыс. кв. м),	15602	
в том числе (тыс. кв. м)	3821	11781
Введено в эксплуатацию в I квартале 2016 года (тыс. кв. м),	63	
в том числе (тыс. кв. м)	–	63
Доля свободных площадей (%)	22,5 (-1,9 п. п.)	17,6 (+1,1 п. п.)
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды** (\$/кв. м/год)	467 (-1,6%)	276 (-3,1%)
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды** (руб./кв. м/год)	24 726 (-1,7%)	14 613 (-3,1%)
Диапазон запрашиваемых ставок аренды (\$/кв. м/год)	320-900	320-550
Диапазон запрашиваемых ставок аренды (руб./кв. м/год)	10000-45000	7500-35000
Средняя ставка операционных расходов (руб./кв. м/год)	4000-7500	2500-4500

Предложение на офисном рынке столицы



По итогам I квартала 2016 года общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,6 млн кв. м, из которых 24% соответствует офисам класса «А» и 76% – класса «В».

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов «А» и «В»

В I квартале 2016 года в эксплуатацию было введено 63 100 кв. м качественных офисных площадей, что на 30% ниже, чем за аналогичный период 2015 года, и является минимальным квартальным значением показателя за всю историю развития рынка офисной недвижимости Московского региона. Стоит также отметить, что за первые три месяца 2016 в эксплуатацию не было введено ни одного офисного здания класса «А».

Ключевые объекты класса «А», планируемые к вводу в эксплуатацию в 2016 году:

- «Сады Пекина», площадь – 4 247 кв. м;
- Бизнес-центр на Большой Пионерской улице, площадь – 25 000 кв. м;
- «ВТБ Арена Парк» (фаза I), площадь – 30 504 кв. м;
- G10 (фаза I), площадь – 38 000 кв. м;
- «Оазис», площадь – 39 493 кв. м;
- NEOPOLIS, площадь – 52 700 кв. м.

Ключевые объекты класса «В», введенные в эксплуатацию и планируемые к вводу в эксплуатацию в 2016 году:

- «Империал Парк», площадь – 7 500 кв. м (введен в эксплуатацию);
- «НТЦ России» (II очередь), площадь – 7 500 кв. м (введен в эксплуатацию);

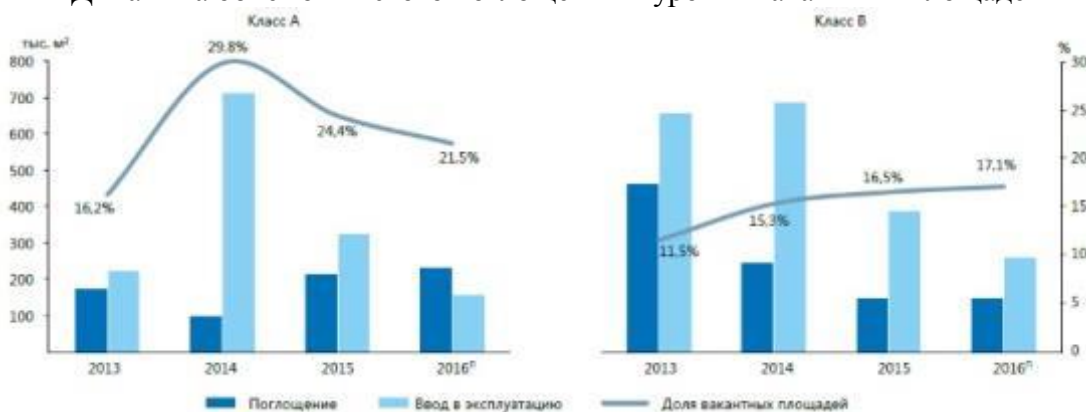
- Selectica, площадь – 16 000 кв. м (в стадии строительства);
- Seven One, площадь – 20 000 кв. м (в стадии строительства);
- «Новатор», площадь – 20 000 кв. м (введен в эксплуатацию);
- Loft Ville (строение 2), площадь – 21 500 кв. м (в стадии строительства);
- «Декарт», площадь – 28 125 кв. м (введен в эксплуатацию);
- «Отрадный» (фаза II), площадь – 37 000 кв. м (в стадии строительства);
- «Федерация» (Восток), площадь – 82 610 кв. м (в стадии строительства).

В результате снижающихся объемов нового строительства, а также закрытия крупных сделок доля свободных площадей в офисных зданиях класса «А» продолжила снижение, начавшееся в середине прошлого года, и по итогам I квартала 2016 года составила 22,5%.

Уровень свободных площадей в офисах класса «В» также сохранил прошлогоднюю тенденцию колебания в пределах 2 п. п. и по итогам I квартала 2016 составил 17,6%. Спрос на офисные площади в Москве

Объем чистого поглощения по итогам I квартала 2016 года составил 183 500 кв. м, что почти в 5 раз превышает показатель за аналогичный период 2015 года. Резкое увеличение объемов поглощения связано с закрытием двух крупных сделок совокупным объемом около 142 000 кв. м.

Динамика объемов чистого поглощения и уровня вакантных площадей



По итогам I квартала доля сделок по пересогласованию условий аренды в общем объеме сделок осталась значительной и составила 64%. В некоторых случаях компании-арендаторы, уже пересогласовавшие условия аренды в 2014-2015, возвращаются к переговорам, желая зафиксировать новые условия на более длительный срок.

На рынке наблюдается активность компаний, имеющих государственное участие: их доля в общем объеме сделок по аренде и покупке офисных площадей выросла с 5% в 2014 году до 36% в 2015. По итогам I квартала 2016 года она также весьма значительна: за счет нескольких крупных сделок показатель достиг 73% (149 800 кв. м).

Высокая активность указанных организаций на рынке обусловлена стремлением сократить расходы на аренду офисных помещений, а также частично может быть связана с недавней инициативой правительства РФ запретить госкомпаниям строительство зданий для размещения собственных офисов.

На структуру сделок в части профильного распределения компаний оказали влияние две крупные сделки, переговоры по которым начались в 2015 году, а финализированы они были только в начале текущего года.

Благодаря приобретению группой ВТБ башни «Евразия», а Мэрией Москвы порядка 55 000 кв. м офисных площадей в МФК «Око», доля компаний финансового сектора составила 43%, а доля компаний, представляющих государственное управление, – 27%. Эти же события повлияли и на территориальную структуру спроса: 71% объема арендованных и купленных офисных площадей за первые три месяца 2016 года пришлось на объекты, расположенные в ММ ДЦ «Москва-Сити», в то время как на долю Центрального делового района пришлось только 6% совокупного объема.

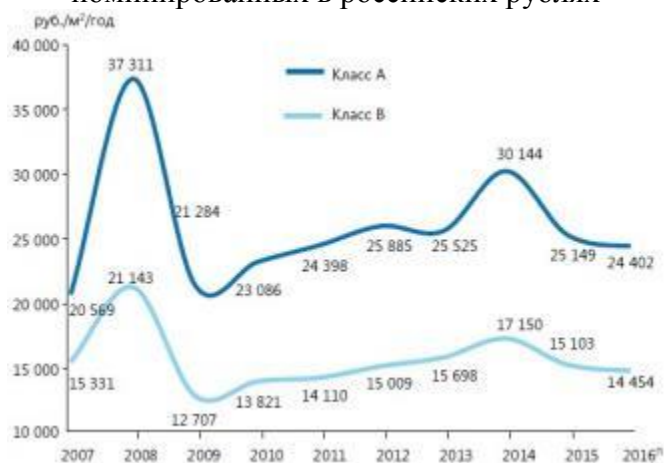
Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Коммерческие условия на аренду офисов в Москве

Коммерческие условия сегодня продолжают оставаться ключевым моментом, определяющим поведение компаний-арендаторов на рынке. Снизившись до исторически минимальных значений по итогам 2015 года, средние запрашиваемые ставки аренды в офисах класса «А» с января по март 2016 почти не изменились и составляют 467 \$/кв. м/год и 24 726 руб./кв. м/год. В то же время в офисах класса «В» снижение запрашиваемых ставок аренды составило 3% – до уровня 276 \$/кв. м/год и 14 613 руб./кв. м/год.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов «А» и «В», номинированных в российских рублях



Несмотря на то, что более 78% доступного для аренды предложения во введенных в эксплуатацию офисах класса «А» предлагается в российских рублях, собственники отдельных объектов, преимущественно имеющих премиальное местоположение, по-прежнему сохранили ценообразование в иностранной валюте и не готовы фиксировать курс валют или определять границы валютного коридора на длительный срок.

Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на длительный срок, чтобы зафиксировать текущие условия аренды, а собственники, в свою очередь, ожидая восстановления рынка, предпочитают договоры аренды сроком на 3-5 лет.

При согласовании условий договоров аренды в 2016 году одним из важнейших пунктов является индексация ставок аренды. После достижения двузначного уровня инфляции по итогам 2015 года индексация рублевых ставок аренды, обычно приравниваемая к ИПЦ РФ, сегодня является предметом обсуждения, а в качестве альтернативы применяются ограничение верхнего уровня, приравнивание уровня индексации к другим макроэкономическим показателям либо фиксированное увеличение арендных платежей.

Прогноз развития рынка офисов в Московском регионе

Согласно базовому сценарию обновленного прогноза Министерства экономического развития, признаки выхода экономики России из рецессии ожидаются не раньше 2017 года. Одновременно с этим санкционные ограничения в отношении России могут быть сохранены в 2016 году, что в совокупности по-прежнему будет ограничивать планы по развитию как российских, так и зарубежных компаний.

Ввиду снижения девелоперской активности в 2016 году объем ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей не превысит 400 000 кв. м, а в 2017 – 300 000 кв. м, что на фоне сохранения текущих объемов поглощения приведет к дальнейшему снижению уровня вакантных площадей. Таким образом, учитывая возможное восстановление объемов спроса в 2017 году и сокращение объемов доступных для аренды офисных площадей, можно ожидать незначительного роста средних запрашиваемых ставок аренды не ранее следующего года.

Эксперты Knight Frank прогнозируют, что в 2016 году сделки по продлению договоров аренды, а также переезды в связи с окончанием срока действия договора аренды будут преобладать в структуре общего объема сделок. Сделки по пересмотру договоров аренды будут занимать значительную часть рынка только в первой половине года.

Высококонкурентный рынок офисной недвижимости в ближайший год продолжит адаптироваться к изменившимся внешним и внутренним условиям. В частности, в компании Knight Frank ожидают дальнейшего формирования рынка, функционирующего в российской национальной валюте. Несмотря на некоторую стабилизацию курса российского рубля по отношению к иностранным валютам, риск валютных колебаний сохраняется, что для компаний является ключевым аспектом при поиске нового офиса.

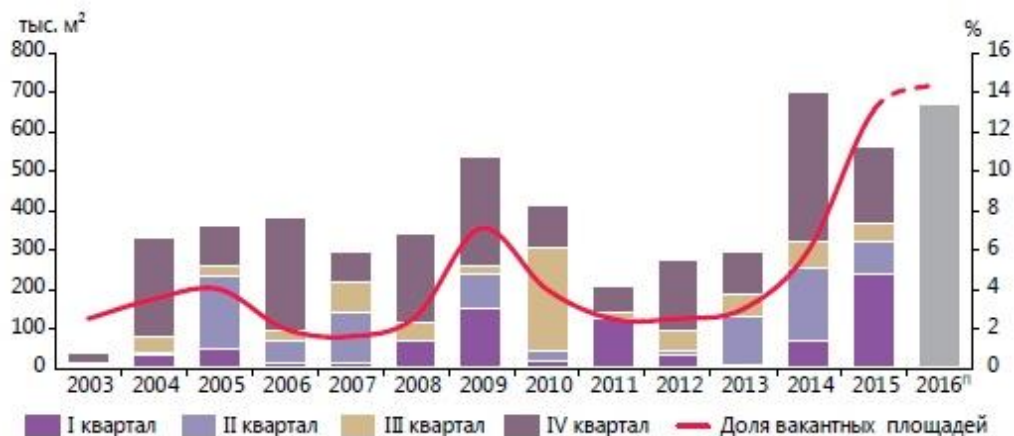
Торговая недвижимость

В I квартале 2016 года на московском рынке не зафиксировано прироста предложения качественной торговой недвижимости: не было открыто ни одного торгового центра. Ретроспективные данные показывают, что отсутствие значительного прироста предложения в начале года – ситуация, характерная для столичного рынка торговой недвижимости. С большой долей вероятности уже во II квартале 2016 года состоится ввод в эксплуатацию 25% объема новых площадей, заявленных девелоперами на 2016 год.

Основные показатели рынка торговой недвижимости в I квартале 2016 года

Общее предложение действующих объектов (площадь общая / арендуемая), млн кв.м	10,1 / 5,3
Введено в эксплуатацию в I квартале 2016 года, кв.м	0
Планируется к вводу до конца 2016 года (площадь общая / арендуемая), млн кв.м	1,47 / 0,67
Доля вакантных площадей, %	12,5
Базовые арендные ставки, руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС)	
- якорные арендаторы	0–15 000
- арендаторы галереи	0–35 000
Операционные расходы, руб./кв.м/год	2 500–9 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв.м/1 000 жителей	427,7

Динамика прироста предложения по кварталам



Спрос на рынке торговой недвижимости Москвы в I квартале 2016 года

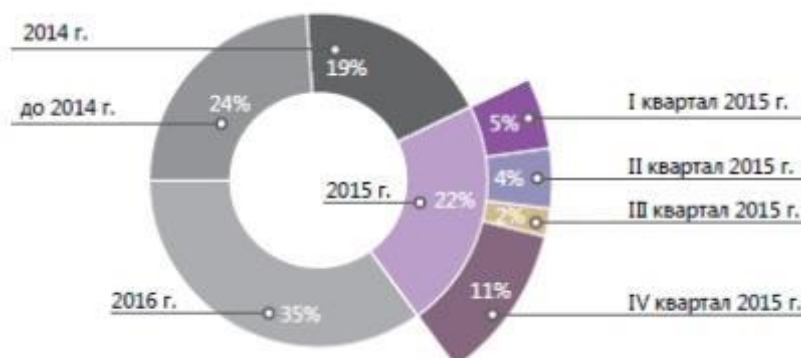
Согласно данным компании Watcom, снижение индекса посещаемости торговых центров, отмечавшееся на протяжении последних двух лет, в I квартале 2016 года прекратилось. Начиная с середины февраля наблюдается положительная динамика показателя: в некоторые периоды (еженедельный анализ) значение индекса превышало прошлогоднее на 9,2%. В то же время индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, по-прежнему демонстрирует крайне низкие значения: по данным Росстата, в I квартале 2016 года показатель был равен -30%, снизившись за квартал на 4 п.п.

В целом данные обоих значимых для оценки состояния рынка торговой недвижимости индексов не вступают в противоречие: посещаемость торговых объектов растет, но на фоне отсутствия оптимизма у населения конвертация посетителей в покупатели может оставаться невысокой. Необходимо отметить, что в I квартале 2016 года было зафиксировано снижение показателя доли вакантных площадей в торговых центрах столицы (на 0,6 п.п.). Однако данный факт нельзя объяснить ростом спроса на торговые площади со стороны арендаторов: основной причиной является отсутствие нового предложения.

К концу I квартала 2016 года суммарно на рынке экспонируется около 1 млн кв.м торговых площадей. При этом следует отметить, что в большинстве торговых центров, вышедших на рынок в 2015 года, продолжаются активные арендные кампании: здесь в аренду предлагается около 22% указанного объема. А на долю объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2016 году, приходится 35% экспонируемых площадей.

Интерес к российскому рынку со стороны международных операторов сохраняется: в I квартале 2016 года в России открылись флагманские магазины 13 новых международных брендов, в числе которых Barbour (одежда, Великобритания), Charlotte Olympia (обувь, Великобритания), Demiguа (одежда, Россия/Франция), John Varvatos (одежда, США), Aigle (одежда и обувь, Франция), KidZania (город профессий, Мексика) и другие. Большинство международных операторов начали свое развитие в России со столичного рынка: исключение составили известный японский бренд Fujifilm и эстонский fashion-оператор Veta, открывшие свои первые магазины в Санкт-Петербурге.

Доля незанятых площадей в торговых объектах с различными датами ввода в эксплуатацию в общем объеме вакантных площадей (около 1 млн кв.м)



Коммерческие условия на рынке торговой недвижимости Москвы в I квартале 2016 года

В результате коррекции коммерческих условий, наблюдаемой в 2014–2015 годах, рынок торговой недвижимости практически полностью перешел в рублевую зону. Переходу на рублевые схемы расчета арендных платежей способствовали также указание Министерства промышленности и торговли России (в настоящее время носит рекомендательный характер) и прецедент судебного спора о валютном договоре.

В целом в I квартале 2016 года ставки аренды в торговых центрах Москвы не претерпели существенных изменений.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв.м/год	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 кв.м)	0–10 000	1,5–4%
DIY (>5 000 кв.м)	4 000–6 000	4–9%
Бытовая техника (1 300–4 000 кв.м)	4 000–12 000	2,5–4%
Спортивные товары (1 000–6 000 кв.м)	0–10 000	8–10%
Детские товары (1 000–2 000 кв.м)	6 000–15 000	8–15%
Операторы галереи профиля «одежда» (400–1 000 кв.м)	0–30 000	4–12%
Операторы галереи профиля «обувь» (300–500 кв.м)	0–35 000	7–12%
Досуговые концепции (1 000–4 000 кв.м)	0–6 000	10–13%

Прогноз по рынку торговой недвижимости Москвы

В течение 2016 года рынок может пополниться 20 новыми торговыми центрами, которые на сегодняшний день находятся на завершающей стадии строительства и в активной фазе брокериджа. Суммарная арендопригодная площадь данных объектов составляет 665 000 кв.м (GBA – 1 470 000 кв.м). Не исключено, что в текущих кризисных условиях арендная кампания некоторых торговых центров потребует значительных временных ресурсов и пролонгации, а ввод в эксплуатацию будет перенесен на будущие периоды. Следует отметить, что значительная часть (около 17%) нового предложения в 2016 году будет сформирована двумя крупными объектами девелопера «ТПС-Недвижимость» – ТРЦ «Океания» (GLA – 60 000 кв.м) и ТРЦ «Хорошо!» (GLA – 50 000 кв.м).

Наиболее значимые торговые центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2016 году

Название	Адрес	GBA, кв.м	GLA, кв.м
Ривьера	Автозаводская ул., д. 18	298 000	100 000

Название	Адрес	ГБА, кв.м	GLA, кв.м
Рига Молл	Новорижское ш., 5 км от МКАД	157 000	80 000
Океания	Славянский б-р, д. 3	137 000	60 000
Бутово МОЛЛ	пересечение Остафьевской ул. и Чечерского пр-да	154 000	54 500
Хорошо!	Хорошевское ш., д. 33/1	114 000	50 000
Косино Парк	Святоозерская ул., вл. 5	79 000	39 000
Метрополис (фаза II)	Ленинградское ш., д. 16	66 000	38 000
Видное парк	М-4 «Дон», 3 км от МКАД	105 000	27 600

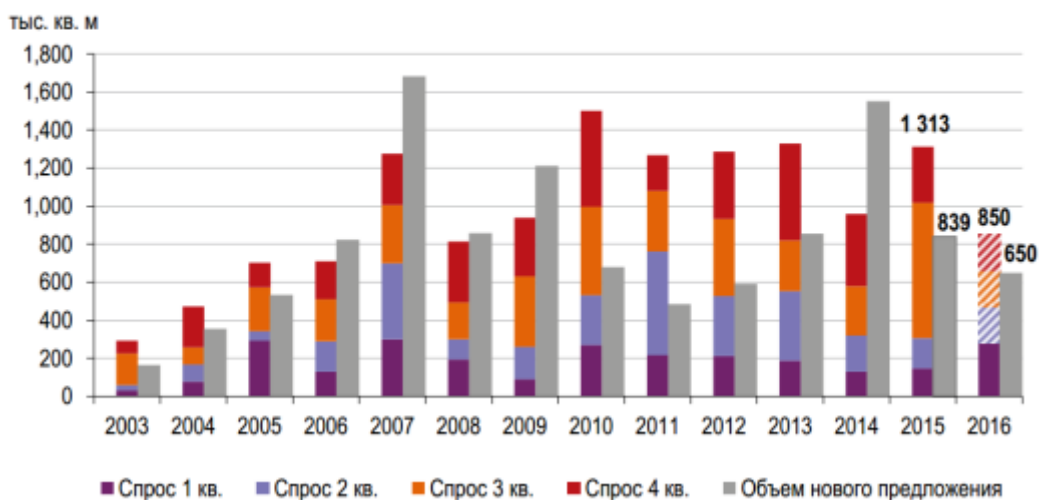
При условии, что торговые объекты, открывающиеся в 2016 году, будут заполнены на 50%, средний уровень вакантных торговых площадей на московском рынке не превысит 14,5%. Однако в случае ухудшения макроэкономических показателей ситуация может измениться.

Складская недвижимость

По данным компании JLL, за первые три месяца 2016 года в Московском регионе было введено только три качественных складских объекта общей площадью 92 тыс. кв. м. Таким образом, результат 1-го квартала оказался почти в четыре раза ниже показателя аналогичного периода прошлого года. В целом, по прогнозам JLL, в течение 2016 года в Московском регионе будет введено на 23% меньше складских площадей по сравнению с предыдущим годом - около 0,65 млн кв. м.

Среди крупнейших объектов, введенных за 1-й квартал, стоит отметить новые здания в

Динамика ввода и спроса на рынке складов в Московском регионе



ИП «PNK - Северное Шереметьево» (54 тыс. кв. м) и ЛП «Сынково» (28 тыс. кв. м). До конца года к вводу планируются новые помещения в индустриальном парке «Южные Врата» (100 тыс. кв. м) и логистическом комплексе «Радумля» (70 тыс. кв. м).

В долгосрочной перспективе ожидается дальнейшее снижение объемов ввода. Основу нового предложения 2017-2018 годов составляют проекты built-to-suit, подразумевающие начало строительства только при наличии подтвержденного платежеспособного спроса.

За счет нескольких крупных сделок, закрытие которых ожидалось еще в конце 2015 года, объем купленных и арендованных складских площадей в 1 -м квартале текущего года оказался значительным и составил около 280 тыс. кв. м по сравнению со 146 тыс. кв. м в аналогичном периоде 2015 года. Средний размер сделки на складском рынке Московского региона по итогам

первых трех месяцев составил 14 тыс. кв. м, немногим менее среднего показателя по итогам 2015 года (16,4 тыс. кв. м).

Основной спрос на складские помещения наблюдался со стороны ритейлеров (46%) и логистических компаний (34%). С точки зрения географического распределения, спрос на склады в 1-м квартале был сосредоточен в основном на южном и северном направлениях, где в последние годы наблюдалась наибольшая строительная активность, в результате которой на рынок вышел большой объем качественного складского предложения.

Баланс рынка качественных складских помещений Московского региона



Несмотря на значительный объем спроса и низкий объем ввода, доля вакантных площадей в готовых складских комплексах Московского региона в 1-м квартале 2016 года практически не изменилась и составила 10,2% по сравнению с 10,5% на конец 2015 года (10,4% в 1-м квартале 2015 года). Внутренняя часть активности арендаторов на складском рынке сегодня связана с переездами из более дорогого объекта в более доступный. Это не влияет на показатель чистого поглощения на рынке и приводит к росту объема вакантных площадей на вторичном рынке. В то же время благодаря сохраняющемуся интересу арендаторов, в частности, продуктовых ритейлеров, объем спроса на складские помещения по итогам года вряд ли опустится ниже 850-900 тыс. кв. м, что будет способствовать постепенному снижению доли свободных площадей.

Уровень средних запрашиваемых ставок аренды по новым сделкам в классе А в 1-м квартале снизился на 7,5% по сравнению с предыдущим кварталом - до 3,7 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов). Максимальные ставки остались на уровне 4,2 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов). Фактические ставки аренды значительно различаются в зависимости от конкретного объекта и его местоположения: относительно дорогое предложение располагается на наиболее востребованных направлениях, например, в непосредственной близости от Московского малого кольца.

Диапазон цен продажи на офисно-складской недвижимости в Москве

№	Назначение	Местонахождение	Площадь, м. кв.	Стоимость, за м. кв.	Источник информации
1	Офисно-складское	м. Ш. Энтузиастов	3 851	25 967	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_gotovyy_biznes_88944321
2	Офисно-складское	м. Аннино	1 930	41 451	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1930_m_781977418
3	Офисно-складское	м. Биберево	16 500	54 545	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_16500_m_787060381

4	Офисно-складское	м. Полежаевская	6 332	60 013	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvenno-skladskie_zdaniya_737975184
5	Офисно-складское	м. Румянцево	745	63 104	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_744.8_m_708302023
6	Офисно-складское	м. Первомайская	3 000	65 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_n_edvizhimost/prodam_sklad_ot_3000m_na_gorkovskom_sh._1kmmkad_772589890
7	Офисно-складское	м. Братиславская	3 600	65 556	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladscoe_pomeschenie_3600_m_781982978
8	Офисно-складское	м. Владыкино	19 115	71 148	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_n_edvizhimost/prodam_gotovyy_arendnyy_biznes_755500827
9	Офисно-складское	м. Шаболовская	41	76 439	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_n_edvizhimost/ul._shuhova_d.18_41.0_m_778639538
10	Офисно-складское	м. Нагорная	1 380	79 710	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1380_m_721297233
11	Офисно-складское	м. Саларьево	1 742	80 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladscoe_pomeschenie_1742_m_689279913
12	Офисно-складское	м. Водный стадион	300	83 333	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_680688451
Минимальное значение				25 967	
Максимальное значение				83 333	
Среднее значение				63 856	

Диапазон арендных ставок офисно-складской недвижимости в Москве

№	Назначение	Местонахождение	Площадь, м. кв.	Аренда, за м. кв. в год	Источник информации
1	офисно-складское	м. Зябликово	2039	2413	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladscoe_pomeschenie_572336318
2	офисно-складское	м. Жулебино	700	3000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_n_edvizhimost/sklad_300-700_m_2-y_etazh_vygodnaya_stavka_771056860
3	офисно-складское	м. Жулебино	2430	3480	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_n_edvizhimost/sklad_2430_m_sobstvennik_kommunikatsii_torg_694551396
4	офисно-складское	м. Люблино	1530	3960	http://realty.dmir.ru/rent/sklad-lyubercy-65-let-pobedy-ulica-116719999/
5	офисно-складское	м. Люблино	100	4 200	http://realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-verhnie-polya-ulica-127015130/
6	офисно-складское	м. Борисово	827	4 208,0	http://realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-borisovskie-prudy-ulica-144803873/
7	офисно-складское	м. Жулебино	225	4320	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladscoe_pomeschenie_225_m_638100569
8	офисно-складское	м. Марьино	1000	5 000	http://realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-ilovayskaya-ulica-115633640/
9	офисно-складское	м. Южное	766,4	5000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladscoe_pomeschenie_766.4_m_781309499
10	офисно-складское	м. Марьино	525	5 500,0	http://realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-proektiruemyy-4386-proezd-113463954/
11	офисно-складское	м. Люблино	520	7 080,0	http://realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-chaginskaya-ulica-140958939/

№	Назначение	Местонахождение	Площадь, м. кв.	Аренда, за м. кв. в год	Источник информации
		Минимальное значение		2 413,00	
		Максимальное значение		7 080,00	
		Среднее значение		4 378,27	

8.3 Рынок земельных участков коммерческого назначения

Рынок оптовой земли четко сконцентрирован в границах 50-60 км от МКАД, поскольку дальние земли:

- пользуются крайне низким, точечным спросом,
- продаются крупными земельными массивами в несколько сотен га,
- совершенно не подготовлены к продаже (не выделены ликвидные лоты, не изучены обременения, не сформирована цена),
- мало освоены, т.е. практически любой голый земельный участок может стать объектом купли - продажи (если найдется покупатель).

В профессиональной среде этот сегмент называют «дешевая сельхозка», которой посредники не занимаются.

Объем реального (в зоне до 60 км от МКАД) рынка – около 200 000 га земли, из которых в обороте, т.е. сформированы в виде лотов с конкретной ценой, не более 80 - 90 тыс. га, еще около 120 000 га – земли, которые могут быть проданы, если выйти на продавца. Как правило, к последним относят участки, от которых владелец с радостью бы избавился, но пока не выделил конкретный лот на продажу, не готов назвать цену, не знаком с обременениями, не прорабатывал варианты решения явных ограничений освоения сложных и мало ликвидных земель и т.д. Последние изменения в законодательстве, безусловно, заставят таких землевладельцев выйти «из тени».



Правовые, инфраструктурные, политические, экономические риски текущей ситуации в РФ не благоприятствуют развитию рынка земель. Обстановку на земельном рынке промышленного назначения можно выразить тремя словами – стагнация с понижением цен. Все эксперты и аналитики единодушны снизившиеся цены на промышленные земли на 40% в кризис 2008 года, до сегодняшнего момента не повышались. Более того, в течение 2015 года наблюдается снижение стоимости промышленных участков на 10-15%, а активность потенциальных покупателей и девелоперов снижается. Вслед за падением спроса, падают и цены. На

промышленные участки земель, которые значились в экспозиции длительное время, сейчас предлагается дисконт до 40-50%.

Что происходит с ценами на землю промышленного назначения?

С кризиса 2008 года до текущего момента цены падали. К началу 2011 года цены снизились на 33% в среднем, к концу 2011 – на 36%. В 2013, 2014 годах цены практически стояли. 2015 год показал падение цен: реализация реальных сделок осуществляется с дисконтом до 30%. Земельный рынок, как и рынок любой недвижимости не сбалансирован. Понятие актива земли промышленного назначения (рыночной стоимости) – весьма сомнительно и условно: ликвидность промышленной земли мала. Инвестиции в промышленные земли почти прекратились.

Налог на землю промышленного назначения

Налоговая ставка на землю промышленного назначения в текущем году – 1,5% от обозначенной стоимости кадастра. Эксперты отмечают, что именно промка чаще всего имеет непомерную кадастровую (иногда выше рыночной цены) стоимость.

2015 – год земельной реформы. С марта месяца действует новый порядок предоставления и передачи участков земли юр. и физ. лицам. По мнению экспертов, новые правила не приведут к повышению спроса на промышленные земли или территории иного назначения со стороны бизнес представителей или граждан и существенно не повлияют на рыночную стоимость земли. Глобальных преобразований реформа не вызовет.

Анализ цен на рынке земли промышленного назначения в Москве и Подмосковье

Земельные аналитики отмечают существенную особенность: цена сотки промки в границах Новой Москвы не отличается от цены 100 м 2 промышленной земли, граничащих с ней районов. Самые дорогие земли пром. назначения находятся, традиционно, в радиусе 30 км. от Кольцевой дороги. Купить промку в восточном направлении от центра столицы можно за 1 тысячу и выше долларов за сотку. В западном направлении – за 40 тысяч долларов, в северном – 15 тысяч, а в южном направлении – 15-25 тысяч долларов за 100 м 2. Промышленные земли по Киевской и Калужской трассе стоят 20 тысяч долларов за сто м 2.

Цена сотки (в долларах) на пром. земли в удаленных от столицы районах:

- западные районы – 7-15 тысяч;
- южные районы – 6-10 тысяч;
- северные и северо-восточные районы – 9 тысяч.

Дальнее Подмосковье абсолютно не пользуется спросом, и цены здесь минимальны – 1-4 тысячи за 100 квадратных метра.

Каков спрос на земли промышленного назначения

Интерес на индустриальные парки и участки земель промышленного назначения с инженерной подготовкой существует:

- Промка площадью до 5 гектаров пользуется наивысшим интересом. Самыми привлекательными участками земли являются территории, обеспеченные инженерией с площадью до 2-х га, под небольшое производство или складские помещения. Цена сотки – 30-50 долларов.
- 50% запросов приходится на промышленные участки площадью 500-2000м 2 под общепит вдоль дорог, мойки, автозаправки, шиномонтаж. Цена сотки – до 250-400 долларов.
- 38-40% запросов связаны с участками промышленной зоны в непосредственной черте Москвы.
- Промышленный парк, как готовый производственный комплекс, вызывает интерес у потенциальных покупателей, другой вопрос, что реализация сделок тормозится в связи с низкой платежеспособностью покупателей и отсутствием кредитования.
- Готовый технопарк активно рассматривается, но девелоперы не спешат: проводят анализ эффективности и рентабельности, уделяют внимание географии и инфраструктуре пром. участка.

- Промышленные участки, где присутствуют инженерные коммуникации и техническая готовность рассматриваются в течение полугода. Участки, не обеспеченные инженерией, спросом почти не пользуются.

Сказать о точном объеме реально проведенных сделок в Москве и МО за 2015 год – трудно. Но, по оценкам аналитиков, их не более 150. Порядка ста сделок связаны с участками до 5 гектаров, 30 сделок – промка до 100 га, и около 10 – более 100 гектаров. Одна капля в безбрежном море предложений.

Купить промышленную землю в Новой Москве

Вывод большинства промышленных предприятий за пределы центральной Москвы послужил толчком к рассмотрению предложений участков в границах Новой Москвы. Стоимость технопарков объективно высока, но при условии грамотного использования земли стабильный доход владельцу – гарантирован. На землях промышленности размещают складские комплексы, придорожный сервис, административные центры, логистику, автозаправки и иные предприятия промышленного назначения. Самые популярные районы, к которым ярко выражен интерес девелоперов: Троицк, Щелково, Красная Пахра, Подосинки и другие территории. Эксперты выделяют этот сегмент промышленной земли, как наиболее востребованный.

Какковы прогнозы на стоимость земли промышленного назначения

Прогнозы аналитиков на цены промышленной земли в 2016 году кардинально разнятся.

Позитивные эксперты выражают уверенность в том, что в 2016 году земли промышленного назначения станут привлекать низкой ценой не только российских, но и зарубежных инвесторов. Так как промышленная земля – это ограниченный ресурс и огромный потенциал, то к осени 2016 года цена сотки станет повышаться, и на территории промышленных зон будут реализовываться наиболее перспективные и значимые для РФ проекты. Так, вдоль Москвы реки находится около четырех тысяч гектаров промышленной земли. Прибрежная зона – это выгодные инвестиции и огромные возможности для реализации смелых идей. В ближайший год в планах руководства Москвы освоение промрайонов реки:

- Комплексное освоение и развитие промзоны ЗИЛа;
- одобрен проект будущей планировки и реорганизации промзоны в районе Фили;
- презентован и утвержден проект уникального детского, функционального парка развлечений и увеселений «Остров мечты» в Нагатинской пойме Москва реки.

Индивидуальная реорганизация территории промки вдоль Москвы реки и высокий уровень комфорта – такие планы на 2016 год.

Некоторые эксперты утверждают, что радужные планы по освоению промышленных земель – это очередная фикция. В свете последних политических событий (Крым, террористы, Турция, Франция, энергетика Украины и другие) ожидать положительных изменений в сфере недвижимости (в том числе в сегменте промышленных земель) нет смысла. Ни граждане, ни юридические лица на риск не пойдут до тех пор, пока не стабилизируется экономическая и политическая ситуация в России и мире. Поэтому цена сотки на землю промышленного назначения будет либо оставаться на уровне 2015 года, либо понижаться.

Диапазон цен на продажу земельных участков под коммерческие объекты в г. Москве

№	Назначение	Местонахождение	Площадь, м. кв.	Стоимость, за м. кв.	Источник информации
1	Земли населённых пунктов под размещение коммерческих объектов	г. Москва	100	2 500,00	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot._promnaznacheniya_4819483 73

№	Назначение	Местонахождение	Площадь, м. кв.	Стоимость, за м. кв.	Источник информации
2	Земли населённых пунктов под размещение коммерческих объектов	г. Москва	10000	2 500,00	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_311941779
3	Земли населённых пунктов под размещение коммерческих объектов	г. Москва	18900	3 968,25	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.89_ga_promnaznacheniya_415280082
4	Земли населённых пунктов под размещение коммерческих объектов	г. Москва	12000	4 166,67	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-1y-kotlyakovskiy-pereulok-138272416/
5	Земли населённых пунктов под размещение коммерческих объектов	г. Москва	37300	6 675,60	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3.73_ga_promnaznacheniya_762561168
6	Земли населённых пунктов под размещение коммерческих объектов	г. Москва	2000	6 745,00	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_512416369
7	Земли населённых пунктов под размещение коммерческих объектов	г. Москва	1000	7 000,00	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_783947674
8	Земли населённых пунктов под размещение коммерческих объектов	г. Москва	23000	7 391,30	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2.3_ga_promnaznacheniya_286999139
9	Земли населённых пунктов под размещение коммерческих объектов	г. Москва	26000	8 846,15	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2.6_ga_promnaznacheniya_370007954
10	Земли населённых пунктов под размещение коммерческих объектов	г. Москва	7540	9 946,95	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75.4_sot._promnaznacheniya_515895470
11	Земли населённых пунктов под размещение коммерческих объектов	г. Москва	5300	18 867,92	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-kolomenskiy-proezd-136283350/
12	Земли населённых пунктов под размещение коммерческих объектов	г. Москва	20 578,00	9 719,00	https://www.cian.ru/sale/suburban/149872614/
13	Земли населённых пунктов под размещение коммерческих объектов	г. Москва	12 000,00	12 500,00	https://www.cian.ru/sale/suburban/158476324/

№	Назначение	Местонахождение	Площадь, м. кв.	Стоимость, за м. кв.	Источник информации
14	Земли населённых пунктов под размещение коммерческих объектов	г. Москва	3 800,00	10 000,00	https://www.cian.ru/sale/suburban/150099435/
Минимальное значение				2 500,00	
Максимальное значение				18 867,92	
Среднее значение				7 916,2	

8.4 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.

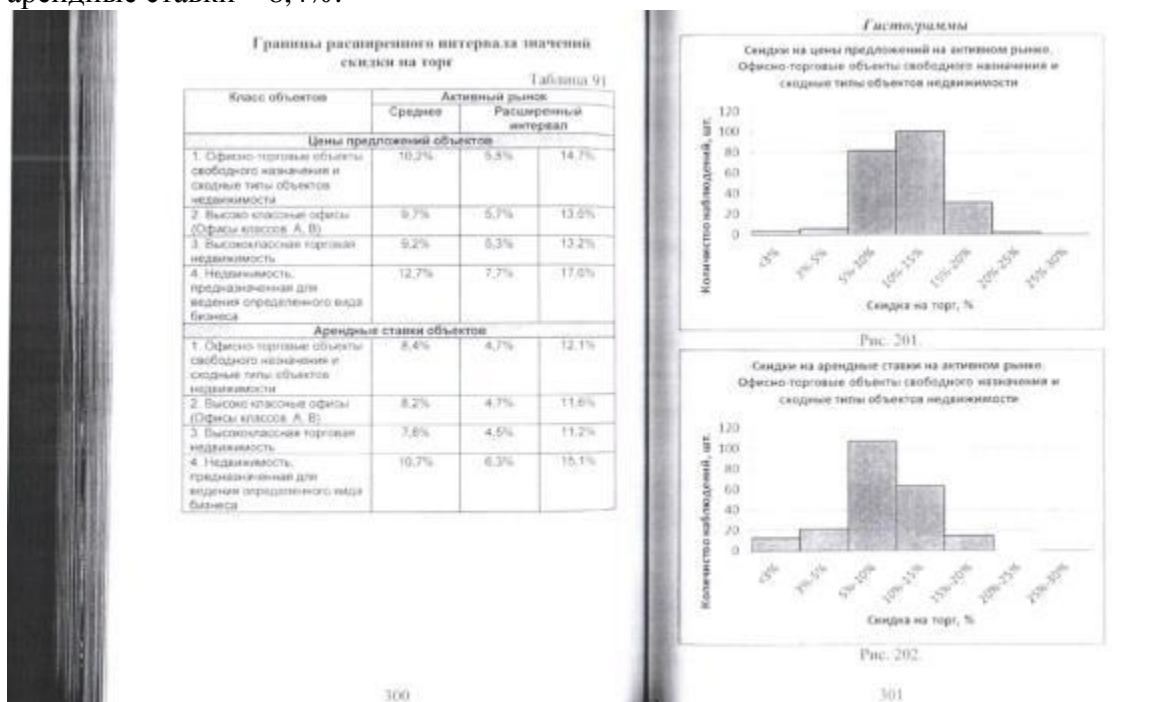
Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной 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. В данном случае, аналоги подбираются в сопоставимый с датой оценки промежуток времени, корректировка по данному параметру не вводится.

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 проведен анализ рынка коммерческой недвижимости торгово-офисного, производственно-складского назначения, проведена беседа с агентствами недвижимости, которые занимаются продажей коммерческой недвижимости. Анализируя рынок продажи коммерческой недвижимости можно сказать, что предложения превышают спрос. Это связано с нестабильной экономической ситуацией в стране, снижением уровня доходов населения, повышением банковских кредитных ставок. Застройщиками приостанавливаются планируемые проекты, так как снижающаяся цена квадратного метра готовой недвижимости. Увеличилось число строительных компаний банкротств, многие международные компании ушли с российского рынка.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 2», стр. 300, скидка на торг при продаже высококлассных офисных объектов составляет в 2016 г. в среднем 9,7%, а скидка на арендные ставки – 8,4%.



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 вероятность автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщение и т.п.³

Таблица 2. Сводная таблица корреляционных регрессионных данных (Активное местоположение)

№ п/п	Наименование, категория	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, СПА, РЛ, класс.	Расстояние, класс.	Значимость статистики по Численности*
1	г. Москва						
	Офисы						
1.1.	Офисы административные	РС = 331 786*(Расстояние от центра) ^{0,004}	0,670	0,819	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисы административные	СПА = 134 348*(Расстояние от центра) ^{0,008}	0,823	0,907	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.3.	Торговые	РС = 397 815*(Расстояние от центра) ^{0,005}	0,630	0,794	руб./кв. м	км.	Высокая
1.4.	Торговые	СПА = 243 832*(Расстояние от центра) ^{0,010}	0,597	0,772	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Промышленные	РС = 40 309*(Расстояние от центра) ^{0,018}	0,647	0,804	руб./кв. м	км.	Высокая
1.6.	Промышленные	СПА = 37 272*(Расстояние от центра) ^{0,033}	0,694	0,833	руб./кв. м	км.	Высокая
1.7.	Склады	РС = 226377*(Расстояние от центра) ^{0,007}	0,4375	0,661	руб./кв. м	км.	Заметная
2	Московская область						
	Офисы						
2.1.	Торговые	РС = 38 414*(Расстояние от МКАД) ^{0,004}	0,6762	0,823	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Промышленные	РС = 16 438*(Расстояние от МКАД) ^{0,009}	0,7524	0,867	руб./кв. м	км.	Высокая
3	Ленинградская область						
	Офисы						
3.1.	Промышленные	РС = 3 815,2*(Расстояние от КАД) ^{0,003}	0,496	0,704	руб./кв. м	км.	Высокая
4	Ярославль						
	Офисы						
4.1.	Промышленные	РС = 8 977,9*(Расстояние от центра) ^{0,003}	0,653	0,782	руб./кв. м	км.	Высокая
Значение R		0,1-0,3	0,3-0,5	0,5-0,7	0,7-0,9	0,9-0,999	
Точность связи		Слабая	Умеренная	Заметная	Высокая	Очень высокая	

³ Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, «Сборник рыночных корректировок» СРК-2016 под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.2, стр.9.

Физическое состояние здания и техническое состояние и качество отделки

На стоимость нежилых помещений 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.

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» наблюдается следующее изменение в цене при влиянии масштабного фактора

Матрица коэффициентов

Таблица 52.

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Наличие коммуникаций (отопления)

Наиболее востребованы на рынке помещения, в которых имеется отопление. Отсутствие таких коммуникаций как водоснабжение и водоотведение снижает стоимость помещений на 5-10%, так как приводит к неудобству работы в помещении.

Площадь земельного участка

Отдельно стоящие здания располагаются на земельных участках, но площади участков аналогов и объекта оценки могут отличаться, также могут отличаться права на участок, наличие подведенных коммуникаций и категории земель, и все данные различия должны быть учтены.

Материал стен

Производственные здания могут различаться по материалу стен (сендвич-панели, профлист, кирпич, бетон, дерево), разница в цене может достигать 17-29%.

Наличие железнодорожной ветки

Наличие железнодорожной ветки также сказывается на стоимости производственно-складских объектов, разница составляет до 14%.

Более низкое влияние на стоимость оказывают следующие факторы:

- тип объекта (встроенное или отдельно стоящее)
- доля административно-бытовых помещений
- доступная электрическая мощность
- наличие грузоподъемных механизмов
- рабочая высота потолка
- расположение на огороженной территории
- доля холодильных площадей

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.

В данном случае, объектами оценки выступают нежилые здания, находящиеся в неудовлетворительном и аварийном состоянии производственно-складского назначения, расположенные на земельном участке с разрешенным использованием участка смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.11) (для размещения гостиницы).

Использование земельного участка и объектов недвижимости по другим функциональным назначениям не соответствует критерию юридической допустимости. Таким образом, рассматривать другие варианты использования существующих зданий и земельного участка по остальным критериям не представляется возможным.

Учитывая цели и назначение оценки, а также, исходя из функционального назначения, текущего использования предложенных к оценке объектов недвижимого имущества, их местоположения, технического состояния, и объемно-планировочных решений зданий, Оценщики пришли к выводу, что юридически допустимым, физически возможным, финансово осуществимым и максимально продуктивным, а соответственно и наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимого имущества на дату проведения оценки следует считать - эксплуатацию оцениваемых зданий в текущем использовании после выполнения ремонта.

10. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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 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. *Объектами оценки в настоящем отчете выступают отдельно стоящие здания в аварийном и неудовлетворительном состоянии, и было принято решение использовать затратный подход для оценки объектов оценки.*

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 стоимости права аренды земельного участка и невозможности применения сравнительного подхода к оценке нежилых зданий, т.к. объектами оценки в настоящем отчете выступают отдельно стоящие здания в аварийном и неудовлетворительном состоянии, а на рынке отсутствуют предложения по продаже аналогичных объектов в сопоставимом техническом состоянии и с сопоставимым местоположением.*

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, а также, учитывая местоположение объектов оценки, *оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода для оценки объектов оценки, т.к. объектами оценки в настоящем отчете выступают отдельно стоящие здания в аварийном и неудовлетворительном состоянии, а на рынке отсутствуют предложения по сдаче в аренду аналогичных объектов в сопоставимом техническом состоянии и с сопоставимым местоположением, что не позволяет спрогнозировать денежный поток.*

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 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 корректировки, отражающие существенные различия между ними.

Применение метода количественных корректировок для расчета стоимости единых объектов недвижимости, включающих в случае данной оценки нежилые помещения (объекты оценки) с земельным участком, за ними закрепленным, заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) Подробное исследование рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежат объекты оценки;
- 2) Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с объектами оценки;
- 3) Определение подходящих единиц сравнения;
- 4) Определение актуальных элементов сравнения (ценообразующих характеристик, определено в ходе анализа рынка объектов оценки);
- 5) Внесение корректировок на выделенные различия по элементам сравнения в единицы сравнения объектов-аналогов;
- 6) Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и расчет величины стоимости единых объектов недвижимости, включающих объекты оценки и земельный участок, за ним закрепленный;

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

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

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.

При поиске информации о сделках и предложениях к продаже Оценщиками были отобраны участки, близкие к оцениваемому участку по основным параметрам (категория земли, разрешенное использование, местоположение, масштаб, наличие коммуникаций). Оценщиками были подобраны 3 участка-аналога категории земель – земли населенных пунктов, под застройку коммерческими объектами.

Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок приведен в Таблице 11-1 и 11-2.

Таблица 11-1. Объекты-аналоги для расчета права аренды земельного участка

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Категория	земли поселений	земли поселений	земли поселений
Разрешенное использование земли	производственно-складские объекты, возможны апартаменты и гостиница	под строительство нежилого комплекса площадью до 30 000 м2. (Гипермаркет, Технопарк, БЦ, Многофункциональный комплекс со складскими помещениями и подземным паркингом)	административно-торговые здания или производственно-складские объекты
Описание	Предлагаем к продаже земельный участок площадью 20 578 кв.м. под застройку. Участок в собственности. Получен ГПЗУ. Общая площадь застройки по ГПЗУ составляет 13 677,3 кв.м. Возможно строительство апартаментов или гостиницы. Участок имеет хорошие возможности для развития территории и увеличения площадь застройки до 26 000 кв.м. и больше. Все коммуникации	На продажу предлагается, земельный участок с ГПЗУ общей площадью 1,2 га., под строительство нежилого комплекса площадью до 30 000 м2.(Гипермаркет, Технопарк, БЦ, Многофункциональный комплекс со складскими помещениями и подземным паркингом). Документация готова вся в полном объеме. Градостроительный план земельного участка с разрешением на строительство. На стадии рабочей документации возможно изменение проектных решений. По окончании строительства земля в аренде на 49 лет. Строения оформляются в собственность. Коммуникации на участке	ЗПродаётся земельный участок в городе Москва, находится по середине между МКАД и ТТК, правильной прямоугольной формы, 3800 квадратных метров! Аренда с городом до 23.04.2056 года. Документы все в порядке, свежие, доп. соглашение в регистрационной палате зарегистрировано в январе 2017 года! Электричество есть на участке, вода и канализация городские на участке. Назначение участка складские помещения, административное здание, производственные помещения, строительство офисных строений!!!! Все постройки которые строятся оформляются в собственность! Участок огорожен бетонным забором с раздвижными воротами, отличный подъезд для фур, асфальт, идеальная транспортная развязка! Рядом гипермаркет метро и оби
Место расположения	г. Москва, р-н Текстильщики, ул. Грайвороновская, 9	г. Москва, район Крылатское, просп. Маршала Жукова	г. Москва, район Чертаново Центральное, Дорожная ул., 8
Общая площадь, кв.м.	20 578,00	12 000,00	3 800,00
Цена предложения, руб.	200 000 000,00	150 000 000,00	38 000 000,00
Цена предложения, руб./кв. м.	9 719	12 500	10 000
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/149872614/	https://www.cian.ru/sale/suburban/158476324/	https://www.cian.ru/sale/suburban/150099435/

Табл. 1 Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка, находящегося по адресу г. Москва, ул. Перерва, вл. 11, стр. 25

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м.	руб./кв. м		9 719	12 500	10 000
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		9 719	12 500	10 000
1.2. Качество прав на земельный участок		право краткосрочной аренды	продажа права собственности	продажа права долгосрочной аренды	продажа права долгосрочной аренды
Корректировка	%		-24%	-12%	-12%
Скорректированная цена	руб./кв.м		7 386	11 047	8 837
2. Условия финансирования			без НДС	с НДС	с НДС
Корректировка	%		0%	-15%	-15%
Скорректированная цена	руб./кв.м		7 386	9 390	7 512
3. Особые условия		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		7 386	9 390	7 512
4. Условия рынка	-	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
4.1. Изменение цен во времени			0%	0%	0%
Корректировка	%		7 386	9 390	7 512
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	-	-	-
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			апр.17	апр.17	апр.17
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
5. Категория земель			-9,70%	-9,70%	-9,70%

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка			-716,5	-910,8	-728,6
Скорректированная цена на условия сделки			6 670	8 479	6 783
6. Вид разрешенного использования		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		6 670	8 479	6 783
7. Местоположение					
7.1. Местоположение		г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4	г. Москва, р-н Текстильщики, ул. Грайвороновская, 9	г. Москва, район Крылатское, просп. Маршала Жукова	г. Москва, район Чертаново Центральное, Дорожная ул., 8
Расстояние от центра г. Москвы		6,00	9,00	10,00	12,00
Коэффициент рассчитанный регрессионным уравнением		15424,67	12411,69	11730,19	10638,10
Корректировка	%		24%	31%	45%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		8 289	11 149	9 835
7.3. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		8 289	11 149	9 835
8. Физические характеристики					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	3 570,00	20 578,00	12 000,00	3 800,00
Корректировка			20,00%	20,00%	0,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		9 947	13 379	9 835
8.2. Состояние участка		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		9 947	13 379	9 835
9. Дополнительные характеристики					

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
9.1. Ограничения, обременения при использовании		По территории земельного участка проходит трубопровод системы отопления, земельный участок входит в зону охраняемого культурного слоя и зону регулирования застройки	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		-50%	-50%	-50%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		4 973	6 690	4 917
9.2. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по участку	коммуникации по участку	коммуникации по участку	коммуникации по участку
Корректировка,	руб.		0,00%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		4 973	6 690	4 917
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб./кв. м.	5 527,00			
Рыночная стоимость краткосрочного права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода	руб.	19 731 000,00			

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;
- 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

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.

Объем передаваемых прав. Оценке подлежит краткосрочное право аренды земельного участка. Аналог №1 – продается право собственности. Аналоги №2 и №3 – продается долгосрочные права аренды. Имеется необходимость во внесении корректировки.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 3. Земельные участки» Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр. 143, табл. 41, отношение цены земельного участка под строительство торгово-офисных объектов в краткосрочной аренде к цене аналогичных участков в собственности составляет 0,76 или -24%, а корректировка для аналогов №2,3 составит: $0,76/0,86=0,88$ или -12%.

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Учет НДС. В данном случае, объектом оценки является право аренды, которое облагается НДС. Аналог №1 – продается право собственности, НДС не облагается. Аналоги №2 и №3 – продается права аренды с учетом НДС, необходимо освободить стоимость от влияния НДС. Корректировка для аналогов №2 и №3 составит: $1/1,18=0,85$ или -15%.

Условия финансирования. 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 (время продажи). Данная 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 (апрель 2017). Корректировка не требуется.

Условия предложения. Поправка на торг сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 3. Земельные участки» Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр. 279, табл. 77, скидка на торг при продаже земельных участков под строительство торгово-офисных объектов составляет в среднем 9,7%.

по различным типам земельных участков помогает учесть специфику рынка продаж земельных участков принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок существенно больше. Следуя общей направленности ФСО №9 о недопустимости использования исходных данных, приводящих к максимизации расчетной величины стоимости, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке земельных участков, предназначенных в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12,0%

278

279

Ко всем-объектам-аналогам применялась понижающая корректировка в размере -9,7%.

Корректировка на категорию земли. Все подобранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, относятся к земельным участкам категории – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное использование. Все подобранные объекты-аналоги предназначены для строительства коммерческих объектов (административно-торговых и производственно-складских зданий), способных приносить прибыль. Объект оценки используется для эксплуатации производственно-складских зданий, а разрешенное использование - участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.11). Таким образом, учитывая сопоставимость по данному параметру объектов-аналогов и объекта оценки, корректировка не вводилась.

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

Расстояние до центра города у объекта оценки составляет 6 км., у объекта-аналога №1 – 9 км., у объекта-аналога №2 – 10 км., у объекта-аналога №3 – 12 км.

Корректировка вводилась исходя из сведений, представленных в «Сборнике рыночных корректировок» от 2016г., стр. 9.



Таблица 2. Системная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, категория	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РП, адм.м.	Расстояние, адм.м.	Удаленность от центра по "Человек"
1 г. Москва							
Офисы							
1.1.	Офисно-административные	РС = 331 796*(Расстояние от центра) ^{-0,524}	0,670	0,819	руб. кв. м	км	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 156 346*(Расстояние от центра) ^{-0,589}	0,823	0,907	руб. кв. м	км	Очень высокая
1.3.	Торговые	РС = 397 955*(Расстояние от центра) ^{-0,421}	0,630	0,794	руб. кв. м	км	Высокая
1.4.	Торговые	ППА = 343 832*(Расстояние от центра) ^{-0,433}	0,597	0,772	руб. кв. м	км	Высокая
1.5.	Производственные	РС = 40 300*(Расстояние от центра) ^{-0,536}	0,647	0,804	руб. кв. м	км	Высокая
1.6.	Производственные	ППА = 37 272*(Расстояние от центра) ^{-0,534}	0,694	0,833	руб. кв. м	км	Высокая
1.7.	Склады	РС = 228173*(Расстояние от центра) ^{-0,507}	0,4373	0,661	руб. кв. м	км	Умеренная
2 Московская область							
Офисы							
2.1.	Торговые	РС = 36 614*(Расстояние от МКАД) ^{-0,518}	0,6762	0,822	руб. кв. м	км	Высокая
2.2.	Производственные	РС = 16 438*(Расстояние от МКАД) ^{-0,601}	0,7324	0,867	руб. кв. м	км	Высокая
3 Ленинградская область							
Офисы							
3.1.	Производственные	РС = 3 813,2*(Расстояние от КАД) ^{-0,614}	0,486	0,704	руб. кв. м	км	Высокая
4 Ярославль							
Офисы							
4.1.	Производственные	РС = 8 977,8*(Расстояние от центра) ^{-0,522}	0,613	0,782	руб. кв. м	км	Высокая
*Шкала Чедвика:							
Удаленность от центра	0,1-0,2	0,3-0,4	0,5-0,7	0,7-0,9	0,9-0,999	Очень высокая	
Удаленность от центра	Слабая	Умеренная	Умеренная	Высокая	Высокая	Очень высокая	

9

Регрессионное уравнение, описывающее изменение стоимости земельных участков под производственно-складские объекты (на оцениваемом земельном участке расположены производственно-складские объекты) в зависимости от удаления от центра г. Москвы имеет вид:

$$PC = 40\,300 * (\text{Расстояние от центра})^{(-0,536)}$$

Корректировка составит:

Местоположение	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4	г. Москва, р-н Текстильщики, ул. Грайвороновская, 9	г. Москва, район Крылатское, просп. Маршала Жукова	г. Москва, район Чертаново Центральное, Дорожная ул., 8
Расстояние от центра г. Москвы	6,00	9,00	10,00	12,00
Коэффициент рассчитанный регрессионным уравнением	15424,67	12411,69	11730,19	10638,10
Корректировка		24%	31%	45%

Площадь (масштаб).

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.

В «Справочнике оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016», стр. 176, табл. 53 представлены средние значения масштабного фактора в зависимости от диапазона.

Площадь, га	аналог				
	<0.1	0.1-0.5	0.5-1.0	1.0-3.0	≥3
объект оценки <0.1	1.00	1.11	1.21	1.33	1.38
0.1-0.5	0.90	1.00	1.09	1.20	1.24
0.5-1.0	0.83	0.92	1.00	1.10	1.14
1.0-3.0	0.75	0.84	0.91	1.00	1.04
≥3	0.73	0.81	0.88	0.96	1.00

Транспортная доступность.

Корректировка не требуется, так как объекты-аналоги обладают сопоставимой транспортной доступностью с Объектом оценки. Подъездные дороги имеют твердое (асфальтовое) покрытие.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Увеличение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Транспортные подъездные пути – 5-15%

Газоснабжение – 10-20%

Электроэнергия – 10-20%

Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

Источник: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

К оцениваемому земельному участку из коммуникаций подведены сети электроснабжение, водоснабжения и канализации, газоснабжения, имеются организованные подъездные пути. У объектов-аналогов также имеются все необходимые коммуникации, корректировка не вводилась.

Корректировка на ограничение при использовании

По территории земельного участка проходит трубопровод системы отопления, земельный участок входит в зону охраняемого культурного слоя и зону регулирования застройки, что накладывает определенные ограничения на использование участка. Аналоги не имеют данных ограничений.

В "Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут", опубликованной на сайте <http://mdcrf.ru/pages/article4>, оценщиками определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими. Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений вышеуказанных факторов для земельного участка. Данные приведены в таблице (на конкретном примере):

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок

	отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	недвижимого имущества	как значительное ограничение при совершении сделок	с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	0	0	4	0	0
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	200,00%	0,00%	0,00%
Итого	200,00%				
Количество факторов	4				
Уровень влияния сервитута	50%				

Существующее ограничение имеет средний уровень влияния и составляет 50%. По данному параметру для всех аналогов вводится корректировка -50%.

Таким образом, рыночная стоимость права краткосрочной аренды на земельный участок площадью 3 570,0 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4, кадастровый номер 77:01:0003033:66, округленно составляет без учета НДС:

19 731 000,00 (Девятнадцать миллионов семьсот тридцать одна тысяча) рублей

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет стоимости улучшений земельного участка

Расчет стоимости затрат на воспроизводство на базе стоимости замещения может быть выполнен тремя основными методами: методом сравнительной единицы (методом квадратных или кубических метров), поэлементным методом (методом разбивки по компонентам, методом с агрегированных затрат) и методом количественного анализа (количественным методом).

Метод сравнительной единицы – восстановительная стоимость рассчитывается как произведение затрат на квадратный (кубический) метр сопоставимого здания с учетом ряда поправок на общую площадь (объем) оцениваемого здания.

При определении затрат расчетным путем применяют различные справочники по стоимости строительства, таблицы повышающих коэффициентов для основных видов строительных работ (официальные данные, утвержденные и изданные в установленном порядке) и данные о ценах на строительные материалы на период строительства.

Поэлементный метод – восстановительная стоимость рассчитывается так же, как и в методе сравнительной единицы, но для отдельных элементов здания.

Метод количественного анализа – восстановительная стоимость рассчитывается на основе полной сметы воспроизводства оцениваемого объекта.

В рамках затратного подхода использован метод сравнительной стоимости единицы на основе укрупненных показателей.

Метод сравнительной единицы

Оценщиком производился расчет стоимости замещения объекта методом сравнительной единицы (методом квадратных или кубических метров).

Способ расчета с применением Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС) для переоценки основных фондов, утвержденных Госстроем СССР в 1971 г., в которых стоимостные показатели даны в ценах 1969 г. используется с учетом сравнения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по Сборнику.

$$V_0 = (V_{Б69} + \Sigma \Delta V_{i69}) \times I_0 / I_{69} \times V,$$

$V_{Б69}$ - удельное значение базисного укрупненного показателя восстановительной стоимости

(УПВС) в ценах 1969 г.;

$\Sigma \Delta V_{i69}$ - i-ая поправка к удельному показателю восстановительной стоимости в ценах 1969г.;

I_0 / I_{69} – индексы цен на строительство зданий и сооружений в рассматриваемом периоде и в базовом 1969 г.

V – в зависимости от используемой таблицы количественная характеристика объекта оценки (строительный объем, площадь, протяженность, количество).

Переход от цен базисного года к текущему, делается с помощью индексов удорожания, а последние, в свою очередь, определяются с учетом фактических биржевых цен на материалы, энергоносители и труд с использованием бюллетеня КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» №96 за 2016 год. Индекс составил: $154,723 * (119,178 / 107,243) = 171,94$, где 154,723 – индекс перехода от цен 1969 года к уровню цен июля 2016 г., 119,178/107,243 – коэффициент перехода от уровня цен июля 2016 г. к уровню текущих цен.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

39

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 на 01.07.2016 года, по сравнению со сметными ценами 1964 года, без НДС
 Для регионов: севернее Ленинградской области территории тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно приложить повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелкая стеновая кладка с облицовкой блоками	кирпича	железобетона	панелей «сэндвич»	вытравленных конструкций	панелей «сэндвич»	панелей «сэндвич»	панелей «сэндвич»	древянные
железобетона и стали	железобетона и стали	деревянные	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона и стали	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древянные	
Класс конструктивных систем										
КС-1										
КС-1А										
КС-2										
КС-3										
КС-4										
КС-5										
КС-6										
КС-6А										
КС-6Б										
КС-7										
Северный район										
Республика Карелия*	115,496	121,800	150,330	151,364	156,590	157,316	149,844	135,707	172,521	134,976
Республика Коми (южнее Полярного круга)	117,293	121,225	161,638	94,927	152,095	158,664	145,671	136,321	167,922	122,192
Республика Коми (север, Полярного кр.)*	117,293	121,225	161,638	94,927	152,095	158,664	145,671	136,321	167,922	122,192
Архангельская область (южнее Поляр. кр.)	120,834	113,932	158,348	138,693	151,915	155,106	145,919	134,559	181,590	134,307
Архангельская область (север, Поляр. кр.)*	120,834	113,932	158,348	138,693	151,915	155,106	145,919	134,559	181,590	134,307
Вологодская область	111,795	111,230	143,664	127,180	143,162	146,116	138,762	128,276	152,514	113,084
Мурманская область*	117,503	120,028	175,220	100,984	160,519	162,127	154,125	152,948	160,167	121,660
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	135,090	142,691	186,431	140,430	182,025	186,543	172,940	156,085	191,421	140,690
Ленинградская область	147,544	151,860	219,286	135,952	196,386	201,447	189,404	165,031	208,130	150,209
Новгородская область	122,796	126,770	162,854	134,648	156,533	165,406	156,004	139,946	170,646	121,968
Псковская область	100,640	106,940	133,189	111,178	133,288	135,593	129,259	123,159	148,597	103,614
Центральный район										
Брянская область	107,523	116,806	131,151	128,962	139,595	150,368	134,765	125,792	149,944	109,461
Владимирская область	121,471	125,224	147,426	129,757	146,056	152,733	146,625	127,690	154,899	122,987
Ивановская область	118,371	122,300	144,290	133,211	147,457	152,259	139,603	129,822	163,149	120,348
Калужская область	116,022	116,474	148,013	123,289	147,312	154,014	142,187	129,457	154,148	117,944
Костромская область	96,759	101,599	122,750	106,663	126,100	137,692	122,040	118,371	137,472	106,183
г. Москва	154,723	172,718	237,923	154,514	219,271	216,778	204,157	175,410	239,926	165,903
Московская область	133,469	147,135	179,676	160,577	181,468	182,651	171,233	151,492	183,182	139,204
Орловская область	112,825	125,996	146,444	124,955	151,195	156,520	145,021	131,705	155,620	109,980
Рязанская область	107,749	109,039	134,005	127,998	140,408	146,582	134,687	126,909	148,269	106,523
Смоленская область	104,518	110,448	133,895	127,113	141,794	146,291	136,772	124,646	155,236	110,600
Тверская область	109,198	118,970	151,036	118,120	151,061	156,366	147,614	134,660	165,537	115,382
Тульская область	119,122	119,973	151,604	141,808	151,708	156,258	147,800	132,910	160,350	116,683
Ярославская область	116,138	116,654	143,033	116,959	144,832	149,948	140,650	127,996	154,436	117,618
Волго-Ватский район										
Республика Марий Эл	116,331	103,417	142,020	114,333	138,227	136,006	126,209	117,259	140,793	108,308
Республика Мордовия	108,373	108,105	137,800	119,899	136,666	142,229	133,703	124,271	152,943	112,007
Чувашская Республика	112,439	111,182	146,446	120,199	143,758	148,088	136,248	124,806	149,026	112,365
Кировская область	112,356	114,546	142,037	122,210	143,674	148,481	138,780	129,887	157,276	116,116
Нижегородская область	104,909	108,720	121,670	121,002	124,611	134,707	125,544	113,640	140,870	111,820
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	110,929	111,409	134,789	138,418	141,675	144,143	131,522	121,391	152,074	117,399
Воронежская область	108,240	116,334	141,144	135,164	148,789	153,916	141,738	121,078	157,734	118,500
Курская область	109,549	117,558	142,034	115,667	145,605	151,723	141,618	129,185	152,432	120,248
Липецкая область	98,672	106,448	124,310	106,162	126,707	131,246	124,910	119,771	138,177	103,783
Тамбовская область	106,793	113,256	135,313	124,317	139,551	145,019	136,173	125,734	154,797	110,653
Поволжский район										
Республика Калмыкия	104,929	103,141	127,486	124,784	125,541	128,606	122,326	121,816	129,501	106,679
Республика Татарстан	122,306	128,965	180,365	108,552	165,677	167,997	162,302	147,885	171,307	124,330
Астраханская область	99,173	105,913	127,790	109,534	131,204	142,599	126,622	121,676	146,292	106,606
Волгоградская область	118,844	120,082	160,782	135,670	154,791	160,715	151,916	136,205	168,120	126,455
Пензенская область	118,116	123,919	156,181	122,363	151,034	163,388	147,627	133,667	162,068	118,229
Самарская область	106,611	106,669	126,387	152,883	139,180	146,205	139,102	121,443	147,165	113,309
Саратовская область	107,756	110,422	135,674	153,941	133,422	138,728	136,334	122,611	139,619	103,962
Ульяновская область	113,194	114,489	144,705	125,720	144,557	146,303	144,123	131,625	161,802	117,347

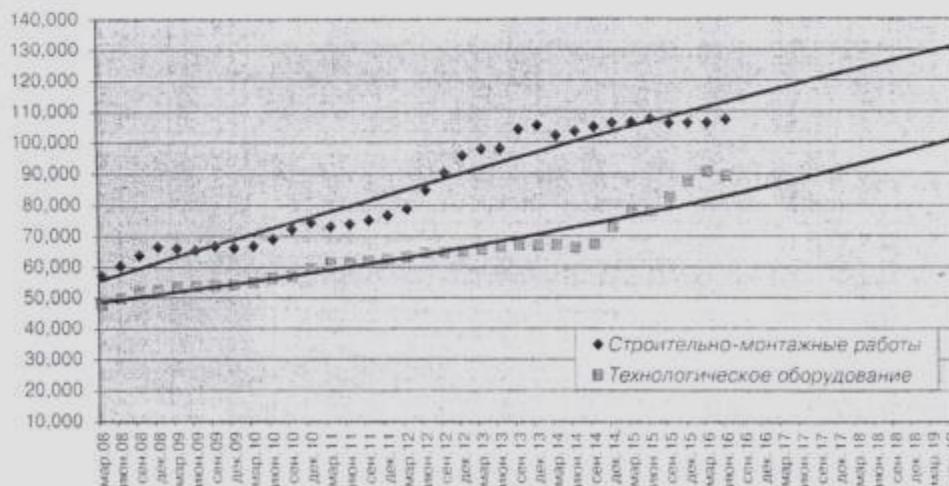
Выпуск 96 • июль 2016

© КО-ИНВЕСТ 2016

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2016-2019 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,434	Март 14	103,129	-0,095	67,189	0,425
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,021	Июнь 14	103,541	1,383	66,306	-1,310
Сентябрь 08	63,872	6,654	52,124	4,668	Сентябрь 14	104,906	1,319	67,250	1,432
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	-0,760	Декабрь 14	106,207	1,240	72,674	8,350
Март 09	66,014	-0,799	53,021	1,906	Март 15	106,419	0,199	77,699	6,921
Июнь 09	66,469	0,626	53,766	0,496	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,231
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,209	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 10	69,018	3,385	56,376	2,569	Июнь 16	107,243	0,906	89,269	-1,483
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 16	114,602	6,862	83,227	-6,768
Декабрь 10	74,304	2,767	59,214	3,923	Декабрь 16	116,136	1,340	84,544	1,582
Март 11	73,086	-1,636	61,272	-3,373	Март 17	117,664	1,313	85,882	1,582
Июнь 11	73,883	-1,087	61,409	0,218	Июнь 17	119,178	1,287	87,341	1,582
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,731	Сентябрь 17	120,882	1,262	88,622	1,582
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	-0,923	Декабрь 17	122,175	1,237	90,024	1,582
Март 12	76,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	123,657	1,213	91,448	1,582
Июнь 12	84,795	7,059	64,427	-2,011	Июнь 18	125,126	1,190	92,895	1,582
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,609	0,359	Сентябрь 18	126,589	1,167	94,395	1,582
Декабрь 12	95,748	5,998	64,679	0,340	Декабрь 18	128,038	1,145	95,859	1,582
Март 13	97,704	2,127	65,715	1,289	Март 19	129,477	1,124	97,376	1,582
Июнь 13	98,059	0,201	66,553	1,275	Июнь 19	130,905	1,103	98,918	1,582
Сентябрь 13	104,167	6,218	67,079	0,790					
Декабрь 13	106,390	1,884	66,906	-0,260					

Строительно-монтажные работы



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслевых строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).

Расчет затрат на замещение

Формулу для расчета стоимости затрат на замещение можно представить в следующем виде:

$$ПЗС = ЗС + ПП,$$

где ПЗС – полная стоимость затрат на замещение объекта оценки, руб.;

ЗС – стоимость затрат на замещение объекта оценки, руб.;

ПП – прибыль предпринимателя (согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2016»⁴, прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство производственно-складских объектов находится в диапазоне от 11% до 22%. В данном случае принимаем значение прибыли предпринимателя на уровне минимального значения 11%, учитывая местоположение и техническое состояние).

**Границы расширенного интервала значений
прибыли предпринимателя при инвестициях в
строительство объектов**

Таблица 16

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	17%	11%	22%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	19%	13%	25%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	12%	24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	9%	20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	12%	25%

Определение величины совокупного накопленного износа

Накопленный износ – это потеря стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального, экономического (внешнего) устаревания, или комбинации этих источников.

Физический износ - вызываемый постепенной утратой материалами, из которых построен объект, первоначальных качеств, в результате чего ухудшаются их эксплуатационные качества, и снижается их стоимость.

Функциональное устаревание - проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям.

Экономическое (внешнее) устаревание - возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки (внешней по отношению к объекту недвижимости).

Накопленный износ определяется по формуле:

$$I_o = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - U_{\text{функ}}) \times (1 - U_{\text{вн}}),$$

где:

I_o – накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$U_{\text{функ}}$ – функциональное устаревание;

$U_{\text{вн}}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2», Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016г, стр. 75, таблица 16.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы и здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Нормативный метод расчета физического износа

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. Определение величины физического износа проводилось после визуального осмотра конструктивных элементов зданий с использованием укрупненной шкалы определения физического износа отдельных конструктивных элементов в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (сайт в сети Интернет: <http://www.derev-grad.ru>).

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах приняты в соответствии со Сборниками УПВС. Физический износ определялся по формуле:

$$[\sum I_i * L_i] / 100, \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$ – физический износ здания, (%);

I_i – физический износ i -го конструктивного элемента, (%);

L_i – коэффициент, соответствующий доле величины затрат на замещение i -го конструктивного элемента в общей величине затрат на замещение стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании.

При определении физического износа были сделаны следующие допущения:

–Оцениваемый объект построен согласно действовавшим стандартам и эксплуатируются в нормальном режиме;

–Среднегодовой процент износа, имевшего место в прошлом, будет сохраняться таким же и в будущем.

Величина физического износа здания определялась экспертным методом, согласно Методических рекомендаций НСОД⁵. При этом использовались данные таблицы удельных весов отдельных конструктивных элементов зданий, соответствующей таблицы Справочника. Каждому конструктивному элементу присвоена величина физического износа по результатам осмотра и в соответствии с вышеуказанными Правилами оценки физического износа зданий, далее с учетом удельных весов конструктивных элементов эти величины пересчитаны в величину износа строения. Расчет физического износа оцениваемого здания, в зависимости от физического износа отдельных конструктивных элементов, приведен ниже в таблице

⁵ Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол № 5 от 23.12.2009 г.). Приложение Е. Материалы к 9 Разделу «Признаки износа, количественная оценка конструкций, элементов конструкций жилых, общественных и производственных зданий».

Таблица 12-1 Расчет физического износа объекта: нежилое здание (строение 1)

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты	9,00%	9,00%	40,00%	3,60%
Стены и перегородки	17,00%	17,00%	60,00%	10,20%
Перекрытия и покрытия	12,00%	12,00%	40,00%	4,80%
Кровля	8,00%	8,00%	40,00%	3,20%
Проемы	27,00%	27,00%	40,00%	10,80%
Полы	6,00%	6,00%	40,00%	2,40%
Отделка	2,00%	2,00%	60,00%	1,20%
Санитарно-технические и электротехнические устройства	11,00%	11,00%	60,00%	6,60%
Прочее	8,00%	8,00%	60,00%	4,80%
Износ физический, %	100,00%	100,00%		47,60%
Износ физический приведенный, %				47,60%

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 12-2 Расчет физического износа объекта: нежилое здание (строение 2)

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты	8,00%	8,00%	60,00%	4,80%
Стены и перегородки	27,00%	27,00%	60,00%	16,20%
Перекрытия и кровля	37,00%	37,00%	95,00%	35,15%
Проемы	5,00%	5,00%	90,00%	4,50%
Полы	12,00%	12,00%	90,00%	10,80%
Отделка	1,00%	1,00%	90,00%	0,90%
Санитарно-технические и электротехнические устройства	10,00%	10,00%	90,00%	9,00%
Износ физический, %	100,00%	100,00%		81,40%
Износ физический приведенный, %				81,40%

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 12-3 Расчет физического износа объекта: нежилое здание (строение 3)

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты	4,00%	4,00%	95,00%	3,80%
Стены и перегородки	23,00%	23,00%	95,00%	21,85%
Перекрытия и покрытия	18,00%	18,00%	95,00%	17,10%
Кровля	12,00%	12,00%	95,00%	11,40%
Проемы	9,00%	9,00%	80,00%	7,20%
Полы	10,00%	10,00%	95,00%	9,50%
Отделка	6,00%	6,00%	95,00%	5,70%
Санитарно-технические и электротехнические устройства	16,00%	16,00%	95,00%	15,20%
Прочее	2,00%	2,00%	95,00%	1,90%
Износ физический, %	100,00%	100,00%		93,70%
Износ физический приведенный, %				93,70%

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 12-4 Расчет физического износа объекта: нежилое здание (строение 4)

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты	8,00%	8,00%	60,00%	4,80%
Стены и перегородки	27,00%	27,00%	60,00%	16,20%
Перекрытия и кровля	37,00%	37,00%	95,00%	35,15%
Проемы	5,00%	5,00%	90,00%	4,50%
Полы	12,00%	12,00%	90,00%	10,80%
Отделка	1,00%	1,00%	90,00%	0,90%
Санитарно-технические и электротехнические устройства	10,00%	10,00%	90,00%	9,00%
Износ физический, %	100,00%	100,00%		81,40%
Износ физический приведенный, %				81,40%

Источник: расчеты Оценщиков

Функциональное устаревание

Признаками функционального устаревания в оцениваемом здании, как правило, являются несоответствие его объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Архитектурно-планировочное решение объектов оценки соответствует требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам. Таким образом, функциональное устаревание объектов оценки не рассчитывалось.

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое (внешнее) устаревание представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

В данном случае, учитывая местоположение объектов оценки, оценщик пришел к выводу, что объекты оценки не подвержены воздействию экономического устаревания.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом приведен далее на альбомном листе

Таблица 12-5 Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

№№	Наименование	Адрес	Площадь общая, кв.м.	Объем, куб.м.	Источник информации	Стоимость единицы измерения, руб./индекс в уровень текущих цен	Коэффициент перехода к текущим ценам	Прибыль предпринимателя	НДС	Полная восстановительная стоимость объекта оценки, руб.	Физический износ, %	Физический износ, руб.	Экономическое и функциональное устаревания, руб.	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС
1	Нежилое здание (проходная)	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1	23,90	72,00	сборник УПВС №4, таблица №99	34,5	171,940	11,0%	0%	474 000	47,60%	225 624	0	225 624	248 000
2	Нежилое здание (производственно-складское здание)	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 2	55,30	166,00	сборник УПВС №2, таблица №110	12,4	171,940	11,0%	0%	393 000	81,40%	319 902	0	319 902	73 000
3	Нежилое здание (производственно-складское здание)	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 3	1 321,20	6 457,00	сборник УПВС №18, таблица №37	19,6	171,940	11,0%	0%	24 154 000	93,70%	22 632 298	0	22 632 298	1 522 000
4	Нежилое здание (производственно-складское здание)	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 4	180,30	541,00	сборник УПВС №2, таблица №110	12,4	171,940	11,0%	0%	1 280 000	81,40%	1 041 920	0	1 041 920	238 000
ИТОГО															2 081 000

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.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания (стоимости замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли. В настоящем отчете объектом оценки является встроенное помещение в многоэтажном жилом доме, применение затратного подхода невозможно, из-за отсутствия сведений относительно затрат на создание данного объекта.

Удельный вес при расчете нежилых зданий – 1,0.

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.

В данном случае, доходный подход обоснованно не использовался.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. В данном случае, сравнительный подход использовался для расчета стоимости права аренды земельного участка. 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 1,0.

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

Таблица 13-1 Согласование результатов оценки по объектам оценки

№ №	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Подходы						Рыночная стоимость без НДС, руб.
				затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
1	Нежилое здание (проходная)	23,90	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1	248 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		248 000
2	Нежилое здание (производственно- складское здание)	55,30	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 2	73 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		73 000
3	Нежилое здание (производственно- складское здание)	1 321,20	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 3	1 522 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		1 522 000
4	Нежилое здание (производственно- складское здание)	180,30	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 4	238 000	1,0	Обоснованно не использовался		Обоснованно не использовался		238 000
5	Право аренды земельного участка к/н 77:01:0003033:66, аренда до 18 апреля 2019 года	3 570,00	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4	Обоснованно не использовался		19 731 000	1,0	Обоснованно не использовался		19 731 000
Всего									21 812 000	

14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании вышеприведенных расчетов, можно сделать вывод:

рыночная стоимость 4-х нежилых зданий и права аренды земельного участка, расположенных по адресу: г.Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4 по состоянию на 27 апреля 2017 года, округленно составляет без учета НДС:

**21 812 000 (Двадцать один миллион восемьсот двенадцать тысяч) рублей РФ,
в том числе:**

№№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1	23,90	248 000,00
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 2	55,30	73 000,00
3	Нежилое здание	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 3	1 321,20	1 522 000,00
4	Нежилое здание	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 4	180,30	238 000,00
5	Право аренды земельного участка к/н 77:01:0003033:66, аренда до 18 апреля 2019 года	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4	3 570,00	19 731 000,00
Всего				21 812 000,00

В конце мы хотим обратить ваше внимание на то, что сделанный нами вывод о рыночной 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 *





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 003231 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 003231 от «31» июля 2015 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. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- 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: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
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 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» января 2016 года по «30» июня 2017 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 переводу 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 **ИНГОССТРАХ**
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 24.06.2015 г. и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)
№ 37



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 1-й Магистральный тулун, д. 3А, г. Москва, 125280
 +7 495 987 14 28 info@absolut.ru
 ИНН 7728178825 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 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:	<p>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.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому 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:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 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.

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



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

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



Источник информации

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CIAN website. The browser's address bar shows the URL <https://www.cian.ru/sale/suburban/158476324/>. The listing is for a commercial plot in Moscow, located in the Krylatское district, along Prospekt Marshala Zhukova. The plot area is 1,200 square meters, intended for industrial purposes, specifically for shopping centers. The listing price is 150,000,000 rubles, or 125,000 rubles per square meter. Contact information includes two phone numbers: +7 495 940-77-00 and +7 926 555-76-34. The listing also mentions that the land is currently under lease for 49 years and will be transferred to ownership upon completion of construction. The listing is categorized as 'REKLAMA' (advertisement).

коммерческая земля
Москва, район Крылатское, просп. Маршала Жукова
Показать на карте

М Хорошево, 19 мин. пешком
М Зорге, 28 мин. пешком

150 000 000 руб.
125 000 руб. за сот.

Следить за изменением цены

+7 495 940-77-00 , +7 926 555-76-34
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Об объекте

Площадь:	1 200 сот.
Категория земли:	пром. назначения
Вид разрешенного использования:	торговые центры
Инвестпроект:	есть
Обременение:	нет
Электричество:	на участке
Газ:	по границе участка
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

На продажу предлагается, земельный участок с ГПЗУ общей площадью 1,2 га., под строительство нежилого комплекса площадью до 30 000 м2.(Гипермаркет, Технопарк , БЦ, Многофункциональный комплекс со складскими помещениями и подземным паркингом). Документация готова вся в полном объеме. Градостроительный план земельного участка с разрешением на строительство. На стадии рабочей документации возможно изменение проектных решений. По окончании строительства земля в аренде на 49 лет. Строения оформляются в собственность.

Immer Group - инвестиции в недвижимость
Immer Group - инвестиции в недвижимость

Поселок «Еремеево Life»
Новорижское ш., 37 км ИЖС, от 85 тыс р./сотка, газ и свет, парк, река, лес.
Скидка 100 000 руб. в июне.
Тел.: (495) 797-35-86

Мирн «Ильинские луга»
Квартиры на Новой Риге от 1,6 млн руб. Детские сады, школы, поликлиники. Скидка 2%. Подробности по телефону!

<https://www.cian.ru/sale/suburban/158476324/>

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЮВАО > Текстильщики > Гравороновская улица

участок 2.0 га
Москва, район Текстильщики, Гравороновская ул., 9
Показать на карте

200 000 000 руб.

Следить за изменением цены

+7 903 103-15-12
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:
Тип земли: инвестпроект
Площадь участка: 2.0 га

Ежемесячный платеж от 1 272 438 Р

Предлагаем к продаже земельный участок площадью 20 578 кв.м. под застройку. Участок в собственности. Ранее на земельном участке располагался автохозяйственный комплекс, включающий в себя 8 строений общей площадью 2 742,4 кв.м. под снос. Получен ППЗУ. Общая площадь застройки по ППЗУ составляет 13 677,3 кв.м. Возможно строительство апартментов или гостиницы. Участок имеет хорошие возможности для развития территории и увеличения площадь застройки до 26 000 кв.м. и больше.

ID:650417 PRO

Показать телефон

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Плюсовать в избранное Комментарий Пожаловаться

Сколково Парк для Жизни
Гуляйте, бегайте в английском парке на территории элитного клубного

<https://www.cian.ru/sale/suburban/149872614/>

www.cian.ru/sale/suburban/150099435/

Москва, район Чертаново Центральное, Дорожная ул., 8
 Показать на карте
 М. Южная, 10 мин. пешком
 М. Пракская, 30 мин. пешком

38 000 000 руб.
 1 000 000 руб. за сот.



Следить за изменением цены

+7 929 632-63-05, +7 963 751-63-63
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Об объекте

Площадь:	38 сот.
Категория земли:	пром. назначения (изменение возможно)
Вид разрешенного использования:	промышленность (изменение возможно)
Инвестпроект:	нет
Обременение:	нет
Электричество:	на участке (мощность 38 кВт)
Газ:	нет
Канализация:	по границе участка (центральная)
Водоснабжение:	по границе участка (центральное)
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

Адрес участка: ул. Дорожная дом 6-А, кадастровый номер: 77-05-0006005:86. Продается земельный участок в городе Москва, находится по середине между МКАД и ТТК, правильной прямоугольной формы, 3800 квадратных метров! Аренда с городом до 23.04.2056 года. Документы все в порядке, свежие, дол. соглашение в регистрационной палате зарегистрировано в январе 2017 года! Электричество есть на участке, вода и канализация городские на участке. Назначение участка складские помещения, административное здание, производственные помещения, строительство офисных строений!!! Все постройки которые строятся оформляются в собственность! Участок огорожен бетонным забором с раздвижными воротами, отличный подъезд для фур, асфальт, идеальная транспортная развязка! Рядом гипермаркет метро и обш! Оформлено все на Юр лицо, один генеральный и учредитель, фирма чистая любые проверки, балансы все сдаются! Продает собственник без посредников!!!! Идеальное место для складских-офисных зданий, автосервиса, автомойки, любого производства в том числе вредного (жилых домов рядом нет)! Лучшее предложение на рынке!!!! Срочно

РЕКЛАМА
 Коттеджный поселок Dacha 9-18! Поселок готов!
 Новорикское шоссе! 20 минут и Вы на даче! Скидки до 1 млн руб
 Тел.: (495) 181-12-66

Проектная декларация на рекламном сайте

<https://www.cian.ru/sale/suburban/150099435/>

Документы заказчика

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 04.02.2010
Номер регистрации 77-71-010/2010-066
Регистратор М.У. ХИМ.А. (Ф.И.О.)



№ **М** - 01 - 034594
(Номер договора)
04 02 2010
(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0003033:66
(Кадастровый №)
10310036
(Условный №)
(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе города Москвы Матюшевского Александра Валентиновича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3091/9 от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и общество с ограниченной ответственностью "Сервисная компания "Техностройресурс", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Середы Константина Николаевича, действующего на основании устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 25.12.2009 № 1444-01 ДЗР «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Сервисная компания «Техностройресурс» в аренду земельного участка, имеющего адресный ориентир: г.Москва, ул.Гаврикова, вл.11, стр.1, 2, 3, 4 (Центральный административный округ) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 3570 (три тысячи пятьсот семьдесят) кв.м, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, Гаврикова улица, вл. 11, стр.1,2,3,4, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации зданий под административные цели в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

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

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. План земельного участка составлен на основе графических материалов. План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположены:

- одноэтажное нежилое кирпичное здание, площадью 23,9 кв.м;
- одноэтажное нежилое кирпичное здание, площадью 55,3 кв.м;
- трехэтажное нежилое кирпичное здание, площадью 1321,2 кв.м;
- одноэтажное нежилое кирпичное здание, площадью 180,3 кв.м.

1.5. Категория земель: земли населенных пунктов.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 09 июня 2058 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

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.

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.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной

регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, 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 по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации), и/или изменения градостроительных требований использования земельного участка полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного 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 либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения №1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.2. Участок предоставляется без права возведения временных капитальных зданий и сооружений

4.3. Арендатор обязуется обеспечить возможность проведения эксплуатационными 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, также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.4. Земельный участок площадью 3,39 кв.м, расположенный в красных линиях охранной зоны железной дороги, не подлежит приватизации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды земельного участка, земельным 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 при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки и 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 в Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. С согласия Арендодателя и/или полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору земельный Участок (часть Участка) в субаренду множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором с государственной регистрацией таких Договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. 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 и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации.

5.12. 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 ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) 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.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- самовольного строительства на земельном участке;
- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение трех лет или иных сроков, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. 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 признания утратившим силу распорядительного акта явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г.

Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании 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 г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, 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 Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета

льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных 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 Арендатор продолжает 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 один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. 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.

Приложения к Договору:

№ 1 – Расчет арендных платежей.

№ 2 – План земельного участка.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью "Сервисная компания "Техностройресурс"
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20	Юридический адрес: 127006, г.Москва, Долгоруковская улица, д.
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 127006, г.Москва Долгоруковская улица, дом 9
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7707654667, ОКПО 84833722 ОКВЭД 45.1
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810200010000849
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ООО Банк "Народный Кредит" г.Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 301018109000000000402
БИК 044583001	БИК 044585402
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский сч
БИК	БИК
Телефон	Телефон 780-80-65
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

Генеральный Директор


 _____ А.В. Матюшевский
 _____ 200 ____ г.

 Исполнитель
 Ивакина Н.В.


 _____ К.Н. Серeda
 _____ 200 ____ г.

 М.П.

Приложение 1 к договору
аренды № М-01 _____
от " ____ " _____ 200 ____ г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
ФЛС № М-01- _____

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Сервисная компания "Техностройресурс"
Адрес участка: Гаврикова улица, вл. 11, стр. 1,2,3,4

Землеустроительное дело № 010310036, Кадастровый номер участка 77:01:0003033:66

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка,	3570 кв.м
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель,	180000 руб./га
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	3
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы,	4.250
1.5	Коэффициент индексации	6,325
(Введен с 01.01.2010г. в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2010 год» действующие в 2009 году размеры арендной платы за земли, находящиеся в собственности до ее разграничения, применяются в 2010 году с коэффициентом 6,325 (для базовых (средних) ставок арендной платы))		
1.6	Кадастровый квартал	77:01:0003033
1.7	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в кадастровом квартале (Определяется в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 14.04.2009 №77/501/09-4557)	49618,51 руб. за 1 кв.м
1.8	Кадастровая стоимость земельного участка*	<u>177138080,7</u> руб.
1.9	Ставка арендной платы	<u>1,5</u> % от кадастровой стоимости

* - в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата**	<u>273105.00</u> руб.
Ежегодная арендная плата** с коэффициентом индексации 6,325	<u>1727389.13</u> руб.
Ежегодная арендная плата** с 01.01.2011г.	<u>2657071.21</u> руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

- 3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
3.2. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.
(Закон г. Москвы № 48 от 19.12.2007г., глава 4, статья 21)

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674, КПП 770501001,
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва,
БИК 044583001,
Поле 101 платежного поручения 08
Поле 104 платежного поручения (КБК) 07111105010020001120
Поле 105 платежного поручения (ОКАТО) 45286565000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.
ФЛС № _____ . НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.1999 № 285-РМ, изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999г.» и постановления Правительства Москвы от 25.04.2000 №273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве»
2. Обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора аренды в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:


Заместитель начальника ТУ ЦАО




А.В. Матюшевский
М.П. _____ 200__ г.


От Арендатора:

Генеральный Директор



К.Н. Серeda
М.П. _____ 200__ г.


Исполнитель
Ивакина Н.В.

Департамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение 2 к Договору аренды

№ _____

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Адресные ориентиры: г. Москва, Гаврикова улица, вл. 11, стр. 1,2,3,4.
Кадастровый № 77:01:0003033:66.



Масштаб 1:2000

А.В. Матюшевский

меститель начальника ТУ ЦАО

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-034594/
от «04» декабря 2013 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Номер регистрационного округа	97
Произведена государственная регистрация	
Дата регистрации	17 МАР 2014
Номер регистрации	77-7-1/01/2014-162
Регистратор	СЕНОВА (И.В.)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**
от 04.02.2010 № М-01-034594

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления экономики Департамента городского имущества города Москвы Пуртова Кирилла Сергеевича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности от 21.03.2013 № ДГИ-Д-95/13, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Сервисная компания «Техностройресурс», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Середы Константина Николаевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с решением Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 18.04.2013 № 13), обращением Арендатора от 19.01.2011 № 33-5Т0-45/11-(0)-0, распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 21.06.2013 № 3419.1-01 ДГИ:

1.1. Изложить п.1.1 договора аренды земельного участка от 04.02.2010 № М-01-034594 в следующей редакции:

«1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 3 570 (три тысячи пятьсот семьдесят) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0003033:66, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ул.Гаврикова, вл.11, стр.1,2,3,4, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 24.12.2010 № RU77-141000-002983, а именно: участки размещения торгово-бытовых объектов, в том числе объектов размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1004 07).

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

1.2. Изложить п.2.1 раздела 2 «Срок действия договора» договора аренды земельного участка от 04.02.2010 № М-01-034594 в следующей редакции:

«2.1. Договор заключен сроком до 18 апреля 2019 года».

1.3. Приложение к Договору аренды земельного участка от 04.02.2010 № М-01-034594 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения № 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 04.02.2010 № М-01-034594.

1.4. Изложить раздел 4 «Особые условия договора» договора аренды земельного участка от 04.02.2010 № М-01-034594 в следующей редакции:

«4.1. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленного п.3. Приложения №1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательном порядке.

4.2. Арендатор обязуется обеспечить возможность проведения эксплуатационными 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.

4.3. Земельный участок площадью 3,39 кв.м, расположенный в красных линиях охранной зоны железной дороги, не подлежит приватизации.

4.4. Арендатор обязуется осуществить проектирование и получить разрешение на строительство, после чего в сроки, предусмотренные проектом организации строительства в составе проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы, осуществить проектирование и строительство (реконструкцию) и ввод объекта в эксплуатацию.

4.5. После завершения строительства Арендатор обязуется представить в Департамент городского имущества города Москвы подтверждение зарегистрированных имущественных прав для внесения соответствующих изменений в договор аренды.

4.6. В случае нарушения сроков сдачи объекта в эксплуатацию Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере двойной арендной платы за каждые шесть месяцев с даты истечения срока сдачи объекта в эксплуатацию.

4.7. Арендная плата по договору аренды земельного участка от 04.02.2010 № М-01-034594 после изменения цели его предоставления для осуществления строительства (реконструкции) устанавливается в сумме 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка и 30 % от рыночной стоимости земельного участка (123 960 000 (сто двадцать три миллиона девятьсот шестьдесят тысяч) рублей) за первый год срока аренды земельного участка после изменения цели его предоставления.

За последние два года срока действия договора аренды размер годовой арендной платы устанавливается в размере 3 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Во все остальное время срока действия договора, а также с даты ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, годовой размер арендной платы устанавливается в размере 1,5% кадастровой стоимости земельного участка».

2. Арендодатель обязан в двухнедельный срок с даты присвоения учетного номера настоящему соглашению представить в орган, осуществляющий

государственную регистрацию, документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения.

3. Арендатор обязан в течение 30 дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения единовременно уплатить арендную плату за первый год срока аренды земельного участка в размере, определенном в п.1.4. настоящего Дополнительного соглашения.

4. Пункт 3.5 раздела 3 «Арендная плата» договора аренды земельного участка от 04.02.2010 № М-01-034594 изложить в следующей редакции:

«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».

5. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 04.02.2010 № М-01-034594.

6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

8. Адреса и реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Сервисная компания «Техностройресурс»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 127006, г.Москва, ул.Долгоруковская, д.21, стр.1, ком.3
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул. Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 127006, г.Москва, ул.Долгоруковская, д.21, стр.1, ком.3
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул. Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7707654667/770701001 ОКПО 84833722
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	Расчетный счет № 40702810200010000849 в ОАО Банк «Народный кредит»
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810900000000402
БИК 044583001	БИК 044585402
Телефон 8 (495) 625-32-35	Телефон 8(495)780-80-65

9. Подпись Сторон

От Арендодателя:

Начальник Управления экономики Департамента городского имущества города Москвы

От Арендатора:

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Сервисная компания «Техностройресурс»



 К.С.Пуртов
 201__ г.



 К.Н.Середа
 201__ г.

Приложение 1 к
дополнительному соглашению
№ М-01-034594 /
от «2» декабря 2013 г.
к договору аренды
№ М-01-034594 от 04.02.2010

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-034594-001

Арендатор: общество с ограниченной ответственностью «Сервисная компания
«Техносройресурс»
Адрес участка: г.Москва, ул.Гаврикова, вл.11, стр.1,2,3,4
Землеустроительное дело № 01/03/10036
Кадастровый номер: 77:01:0003033:66

1. РАСЧЕТ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	3 570.00
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* (КС)	руб.	264 665 734.20
1.3. Рыночная стоимость земельного участка (РС)	руб.	413 200 000.00
1.4. Ставка арендной платы:		
1.4.1. Ставка арендной платы в % от рыночной стоимости	%	30.0
1.4.2. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	3.0
1.5. Годовая арендная плата**:	руб.	
1.5.1. Годовая арендная плата (30% от рыночной стоимости)	руб.	123 960 000.00
1.5.2. Суммарная годовая арендная плата** (начисляется с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения за первый год аренды после изменения цели)	руб.	127 929 986.01
1.5.3. Годовая арендная плата** (3% от кадастровой стоимости за последние два года срока действия договора аренды земельного участка, до ввода объекта в эксплуатацию)	руб.	7 939 972.03
1.5.4. Годовая арендная плата** (1,5% от кадастровой стоимости - во все остальное время срока действия договора, а также с даты регистрации Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)	руб.	3 969 986.01

* В соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 08.11.2013 № 77/501/13-551575.

** В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени 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 ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001, Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120, ОКАТО 45286565000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ____ года ФЛС
№ М-01-034594- 001. НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», от 16.06.2011 № 276-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве при изменении цели предоставления земельного участка, если такие изменения предусматривают проектирование и строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства» и кадастрового паспорта земельного участка от 08.11.2013 № 77/501/13-551575.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник Управления экономики
Департамента городского имущества города
Москвы


" _____ К.С.Пуртов
" _____ 201__ г.
М.П. 

От Арендатора:

Генеральный директор общества с
ограниченной ответственностью «Сервисная
компания «Техностройресурс»


" _____ К.Н.Серeda
" _____ 201__ г.



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: « 25 АПР 2008 _____ г.

Документы-основания: Договор купли-продажи зданий от «14» марта 2008г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "ЭНЕРГОРЕСУРС" и Обществом с ограниченной ответственностью "Сервисная компания "Техностройресурс"

Субъект (субъекты) права: **Общество с ограниченной ответственностью "Сервисная компания "Техностройресурс"**
ИНН/КПП: 7707654667/770701001
Место нахождения: 127006, г.МОСКВА, ул. ДОЛГОРУКОВСКАЯ, д.9
Зарегистрировано: 14.02.2008г., МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 46 ПО Г. МОСКВЕ,
ОГРН: 1087746219945

Вид права: **собственность**
Объект права: **Адрес: МОСКВА, ул. ГАВРИКОВА, д.11, стр.1**
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 23.9 кв.м
31025

Кадастровый (или условный) номер: **НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**
Существующие ограничения (обременения) права: **о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 25 АПР 2008 _____ года сделана запись регистраций № 77-77-11/061/2008-544**

Регистратор  **М. В. КАРАНДИНА**



77АЖ 916663



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: 25 АПР 2008 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи зданий от «14» марта 2008г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "ЭНЕРГОРЕСУРС" и Обществом с ограниченной ответственностью "Сервисная компания "Техностройресурс"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Сервисная компания "Техностройресурс"
ИНН/КПП: 7707654667/770701001
Место нахождения: 127006, г.МОСКВА, ул. ДОЛГОРУКОВСКАЯ, д.9
Зарегистрировано: 14.02.2008г., МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 46 ПО Г. МОСКВЕ,
ОГРН: 1087746219945

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ГАВРИКОВА, д.11, стр.2
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 55.3 кв.м
31026

Кадастровый (или условный) номер: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

Существующие ограничения (обременения) права: о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 25 АПР 2008 года
сделана запись регистрации № 77-77-11/061/2008-546

Регистратор М. В. КАРАНИНА

77АЖ 916660



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: « 25 АПР 2008 » г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи зданий от «14» марта 2008г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "ЭНЕРГОРЕСУРС" и Обществом с ограниченной ответственностью "Сервисная компания "Техностройресурс"

Субъект (субъекты) права

Общество с ограниченной ответственностью "Сервисная компания "Техностройресурс"
ИНН/КПП: 7707654667/770701001

Место нахождения: 127006, г.МОСКВА, ул. ДОЛГОРУКОВСКАЯ, д.9

Зарегистрировано: 14.02.2008г., МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 46 ПО Г. МОСКВЕ,
ОГРН: 1087746219945

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. ГАВРИКОВА, д.11, стр.3

Наименование: все здание

Назначение: нежилое

Площадь: 1321.2 кв.м

31027

Кадастровый (или условный) номер:

Существующие

ограничения

(обременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 25 АПР 2008 " года
сделана запись регистрации № 77-77-11/061/2008-547

Регистратор



М. В. КАРАДИНА

77АЖ 916661

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: 25 АПР 2008 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи зданий от «14» марта 2008г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "ЭНЕРГОРЕСУРС" и Обществом с ограниченной ответственностью "Сервисная компания "Техностройресурс"

Субъект (субъекты) права: **Общество с ограниченной ответственностью "Сервисная компания "Техностройресурс"**
ИНН/КПП: 7707654667/770701001
Место нахождения: 127006, г.МОСКВА, ул. ДОЛГОРУКОВСКАЯ, д.9
Зарегистрировано: 14.02.2008г., МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 46 ПО Г. МОСКВЕ,
ОГРН: 1087746219945

Вид права: **собственность**
Объект права: **Адрес: МОСКВА, ул. ГАВРИКОВА, д.11, стр.4**
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 180.3 кв.м
31028

Кадастровый (или условный) номер: **НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**
Существующие ограничения (обременения) права: **о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 25 АПР 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-11/061/2008-549**

Регистратор:  **М. В. КАРАНДИНА**

77АЖ 916662

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 3

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 05.06.2008

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1001/1 (02100462)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование учреждение
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Красносельский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Гаврикова
Номер дома	11	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 23,9 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 1 , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1980
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества _____
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

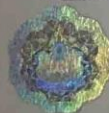
1.9. Примечание: год обследования - 1998
1.10. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

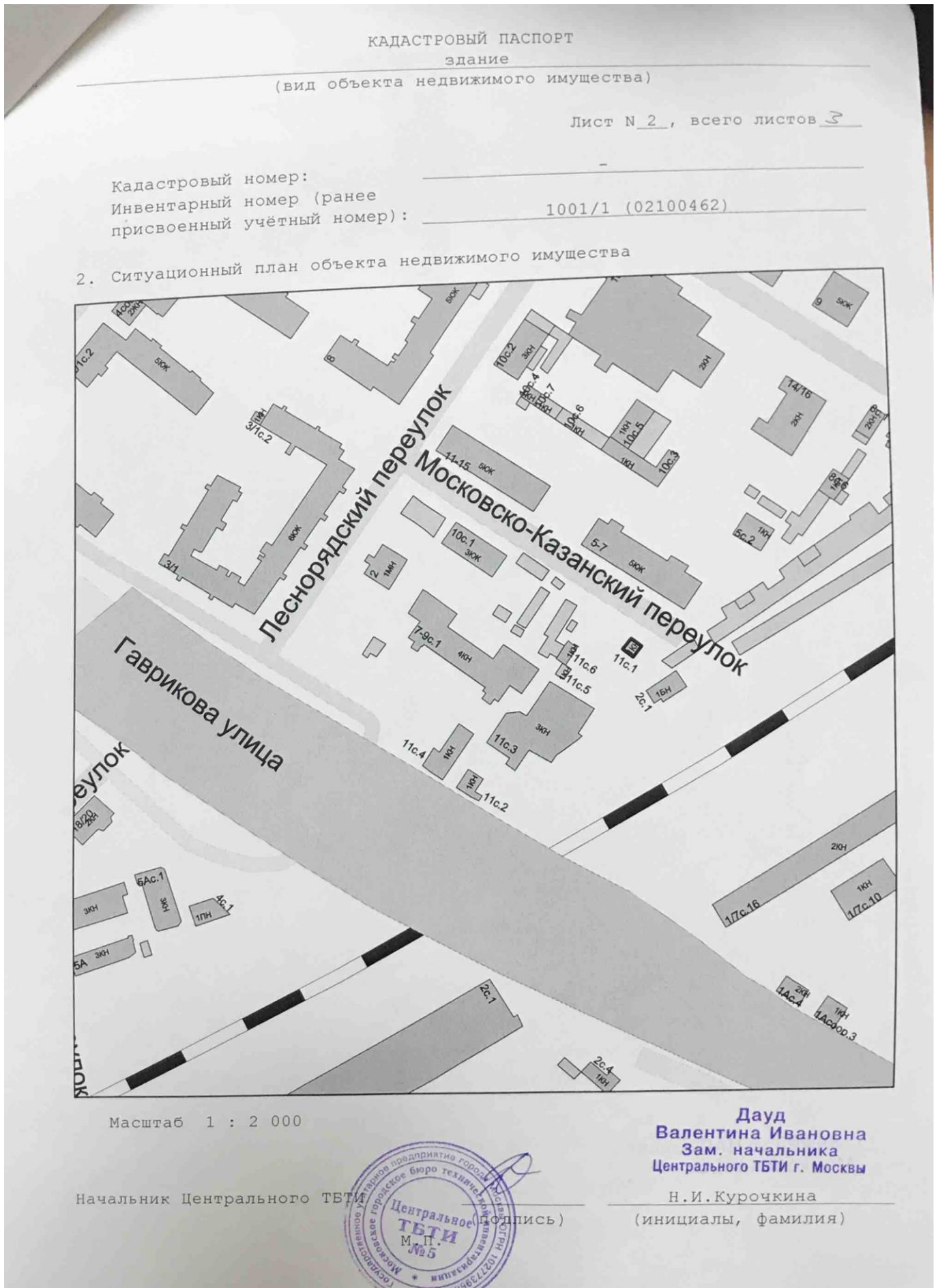


М.П. (подпись)

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



01 10 08 0055910



ХИЖӨТӨР
.А.Т сөөгөф

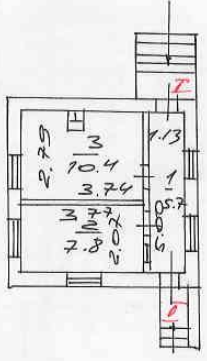
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

300 м.с

Лист № 5 всего листов 5

ранее номер) 1001/1 (02) помещения на


1




Валентина Ивановна

Масштаб 1 : 200

Начальник ТВИ




(подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 3

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 05.06.2008

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1001/1 (02100463)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование _____ учреждение
1.2. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Красносельский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Гаврикова
Номер дома	11	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 55,3 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность: _____
количество этажей 1 , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1979
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.9. Примечание: год обследования - 1998
1.10. ГП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ



Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы



01 10 08 0055909

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 6

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 05.06.2008

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1001/1 (02100464)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование производственное
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Красносельский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Гаврикова
Номер дома	11	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 1321,2 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность: _____
количество этажей 3 , количество подземных этажей: 1
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1850
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков) , в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.9. Примечание: год обследования - 1998
1.10. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

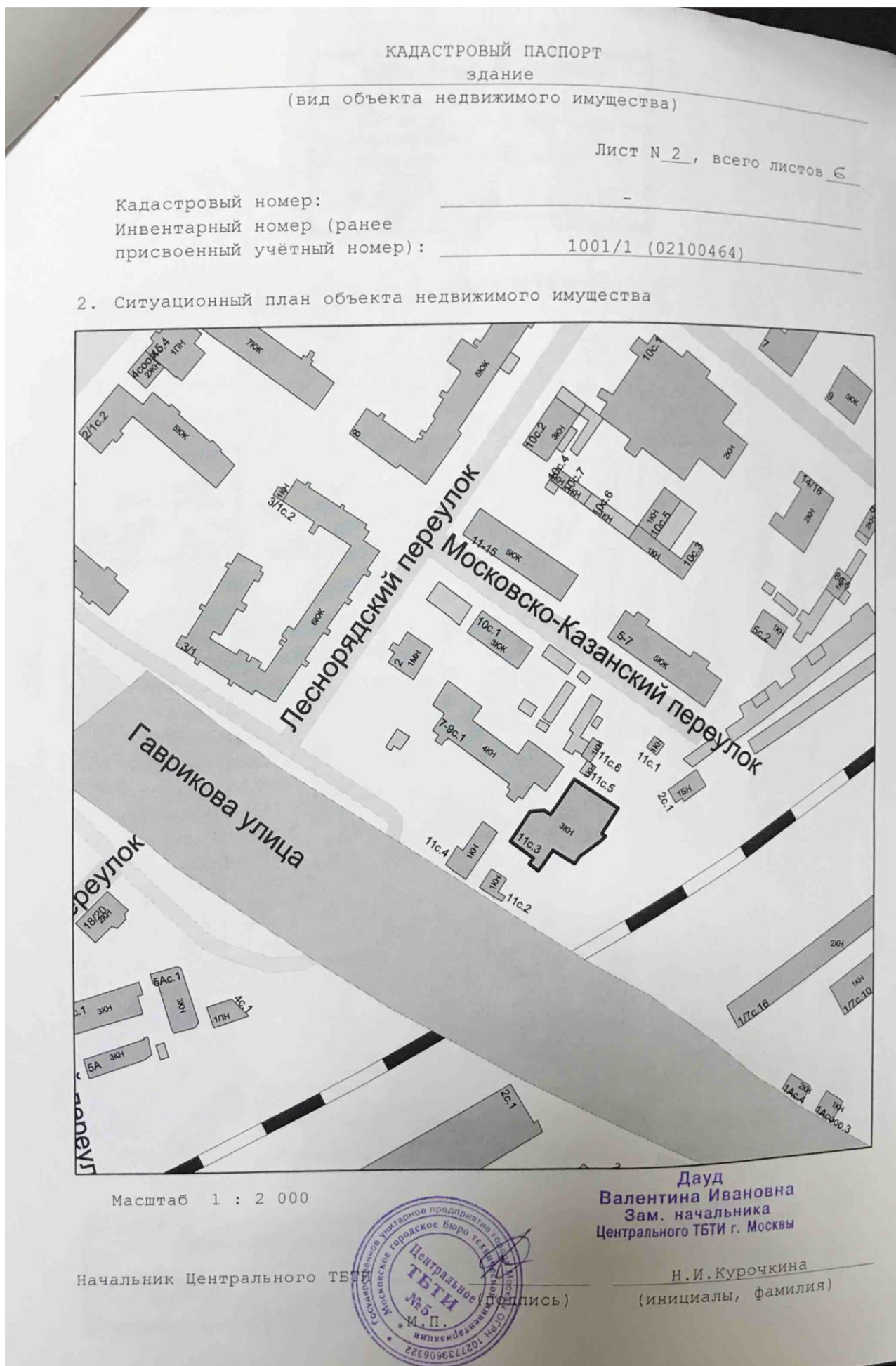
Начальник Центрального БТИ

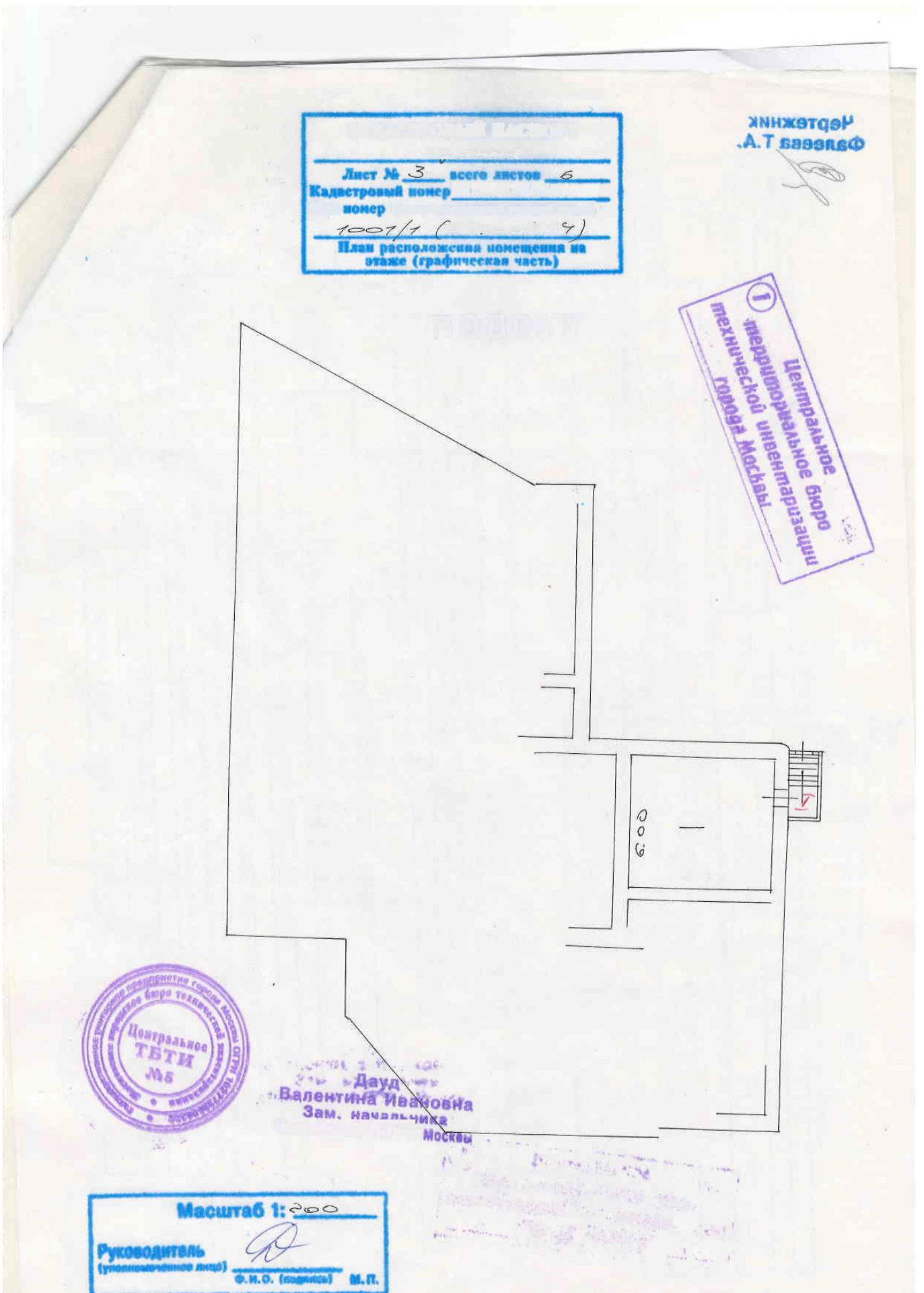


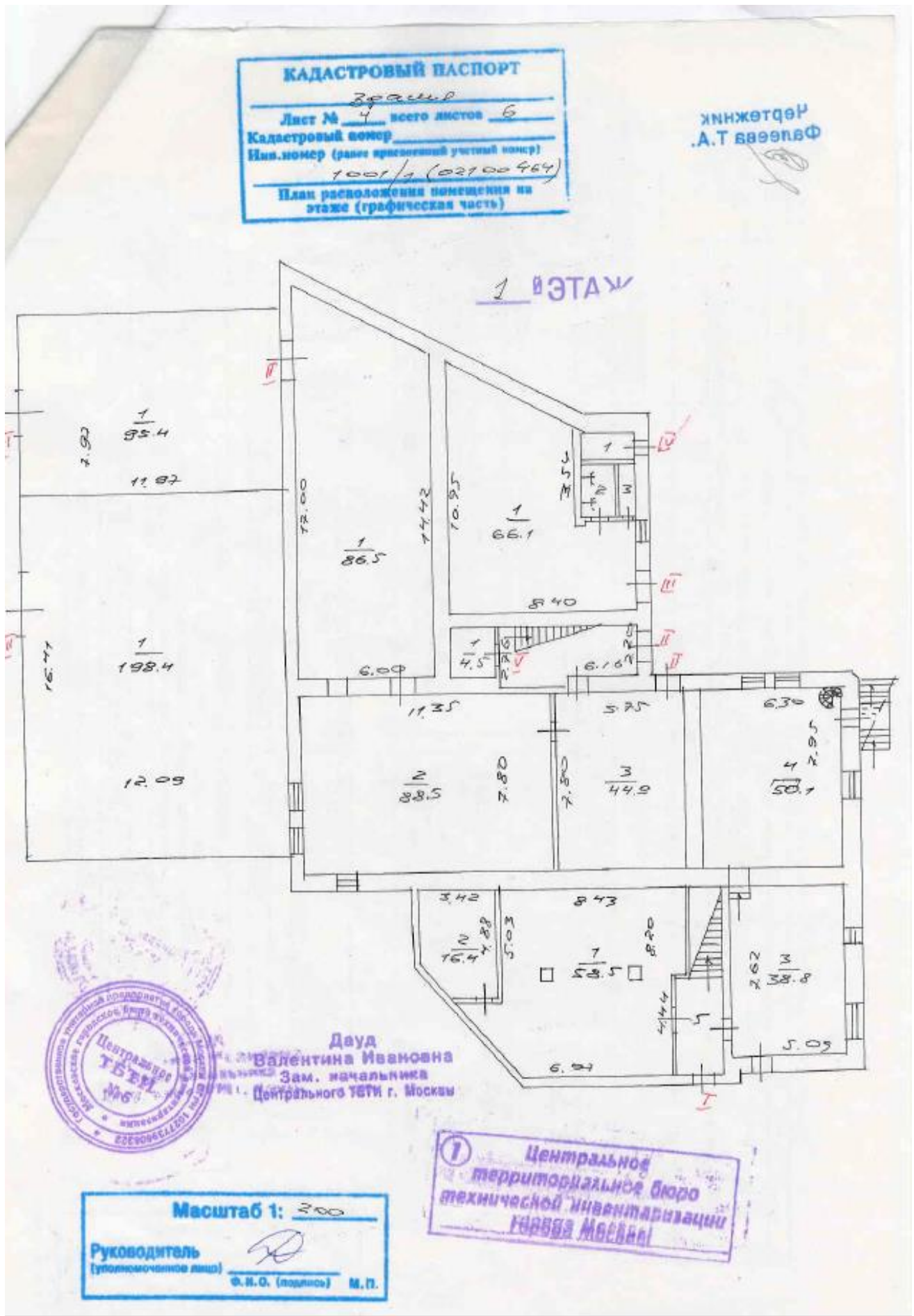
Н.И. Кириочкина
(инициалы, фамилия)
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



01 10 08 0055908



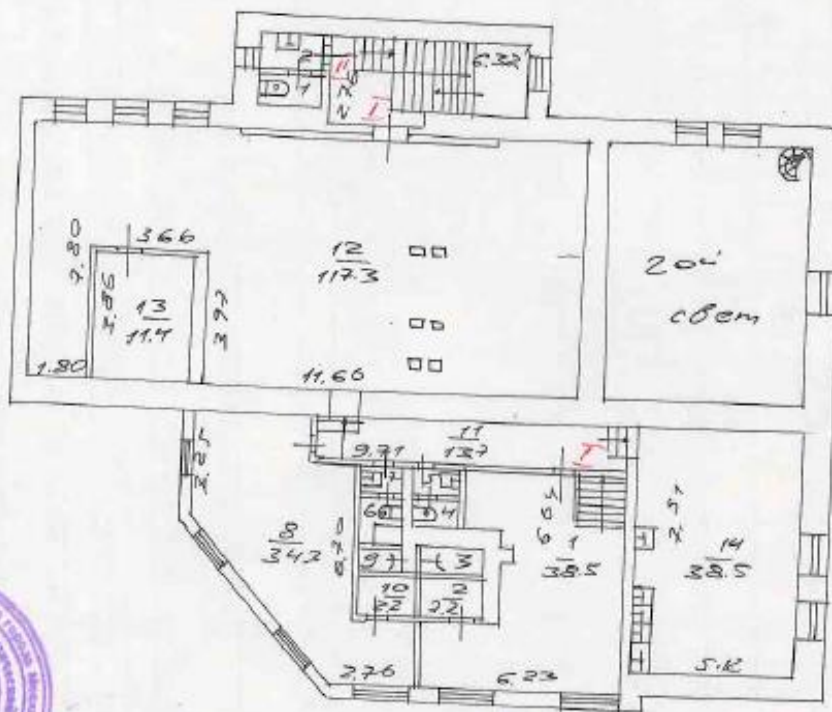




КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
390 см²
Лист № 5 всего листов 6
Кадастровый номер _____
Инв. номер (ранее присвоенный учетный номер)
. 1001/17 (02100464)
План расположения помещения на
этаже (графическая часть)

хинжетов
А.Т. ввввввф

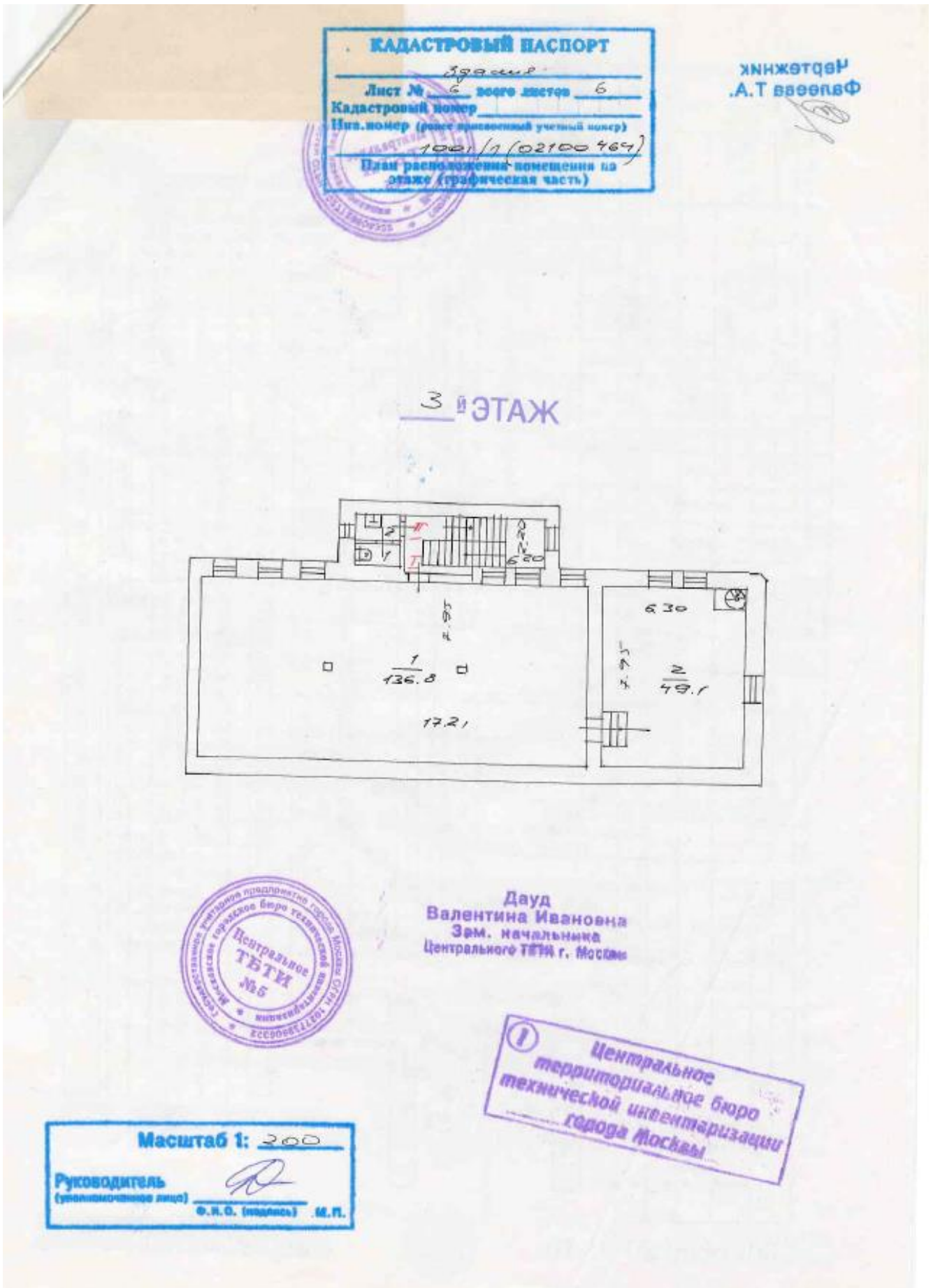
2 ЭТАЖ



Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва

1 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1: 200
Руководитель
(уполномоченное лицо) 
Ф.И.О. (подпись) М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1, всего листов 3

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 05.06.2008

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1001/1 (02100465)

1. Описание объекта недвижимого имущества склад
1.1. Наименование
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Красносельский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Гаврикова
Номер дома	11	
Номер корпуса	-	
Номер строения	4	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь, 180,3, кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

1.4. Назначение: степень готовности объекта незавершенного строительства
нежилое здание

1.5. Этажность: 1, количество подземных этажей: -
количество этажей (завершения строительства)

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1970

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
год обследования - 1998

1.9. Примечание:

1.10. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации) Дауд
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник Центрального ТБТИ



Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)



01 10 08 0055907

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 3

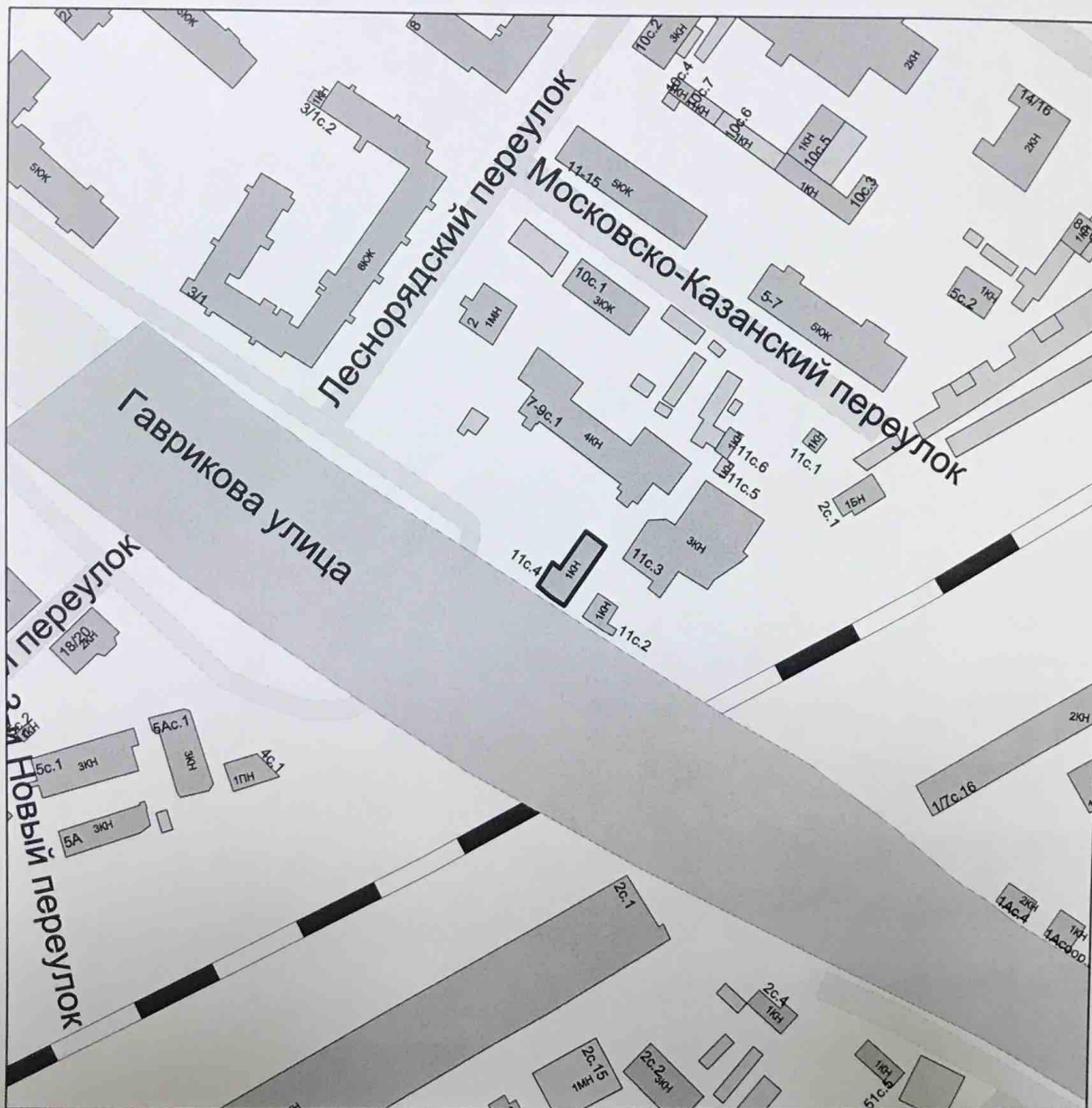
Кадастровый номер: _____

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер): _____

1001/1 (02100465)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Центрального ТБТИ



Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Н.И. Курочкина

(инициалы, фамилия)

Чертежник
Фалеева Т.А.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

399448

Лист № 3 всего листов 3

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1001/1 (02100465)

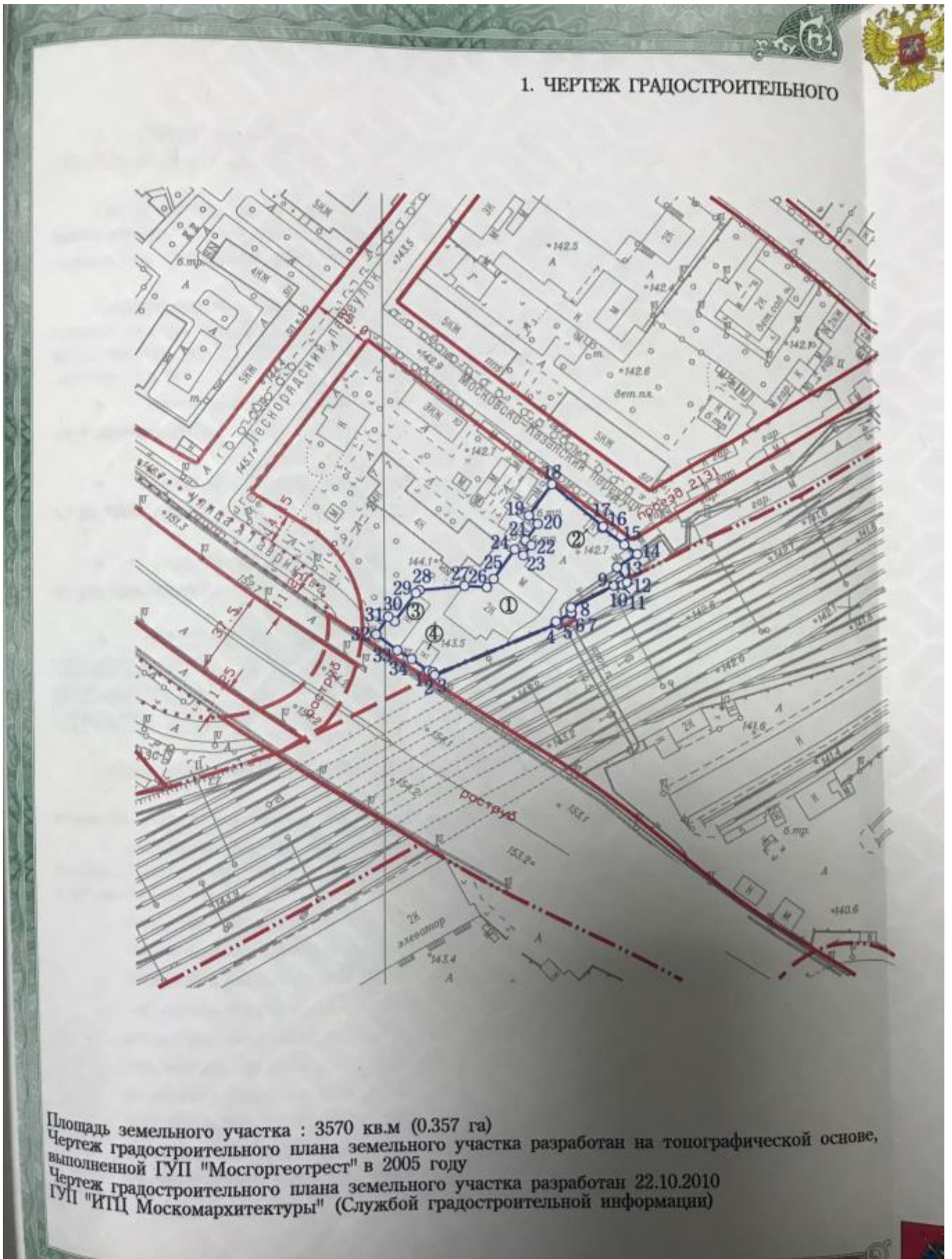
План расположения помещения на этаже (графическая часть)

1 ЭТАЖ

9.26
106.1
4.54
5.20
4.56
7.9
13.3
4.99
3.4
3.4
2.8
17.93
I II III

Масштаб 1 : 200

Дауд
Валентина Ивановна
Спл. инженер
Центрального ГБУ г. Москвы



RU77-141000-002983



ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Координаты границ земельного участка

N точ.	x (м)	y (м)	N точ.	x (м)	y (м)
1	12573.89	11018.45	18	12653.31	11071.92
2	12573.34	11020.30	19	12639.97	11061.96
3	12572.13	11021.11	20	12636.49	11065.77
4	12593.60	11073.75	21	12629.41	11060.48
5	12594.58	11073.25	22	12627.29	11063.03
6	12598.01	11080.04	23	12622.99	11059.42
7	12598.30	11079.90	24	12625.63	11055.82
8	12600.50	11079.75	25	12612.97	11046.53
9	12609.75	11098.10	26	12609.45	11043.71
10	12611.60	11101.10	27	12610.03	11034.01
11	12610.00	11101.90	28	12608.25	11014.84
12	12611.05	11103.72	29	12607.02	11013.24
13	12617.59	11099.54	30	12595.10	11004.23
14	12623.08	11108.29	31	12596.94	11001.52
15	12627.13	11102.76	32	12589.46	10996.34
16	12634.49	11093.32	33	12582.68	11005.23
17	12635.04	11093.79	34	12578.98	11011.30

Условные обозначения

- Границы земельного участка
- Красные линии улично-дорожной сети
- Границы полосы отвода железных дорог
- Границы технических зон
- Границы озелененных территорий, не входящих в природный комплекс

Примечание:

1. Земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки N 001 и зоны охраняемого культурного слоя N 001, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998г. N 545 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)"
2. Земельный участок расположен в границах зоны памятников археологии.
3. Предусмотреть в составе проектной документации проект организации охранных археологических работ. **

				Гаврикова ул., вл. 11, стр. 1,2,3,4			
Должность	Фамилия	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Ген. директ	Лиденко О.В.					1	
Нач.отдела	Гаврилов Д.М.				Чертеж градостроительного плана М 1:2000	Служба градостроительной информации ГУП "ИПЦ Москомархитектуры"	
Глав.спец.	Зарянская Т.						
Норм.конт.	Амельченко						



Перечень объектов оценки
по адресу: г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, принадлежащих ООО «СК «Техностройресурс»

27 апреля 2017 г.

г. Москва

№ №	Наименование	Год постройки	Адрес	Площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Описание конструктивных элементов и технического состояния	Цель использования, текущее использование
1	Нежилое здание	1980	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1	23,90	72,00	Фундамент – кирпичный ленточный Стены и перегородки – кирпичные Перекрытия – ж/б плиты Кровля – плоская металлическая по деревянной обрешетке Проемы оконные – деревянные Проемы дверные – входная: деревянная обшитая металлом, внутренние: деревянные Отделка стен – штукатурка и окраска Потолок – побелка Пол – плитка керамическая старого образца, линолеум Инженерные коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление Техническое состояние – неудовлетворительное, износ более 40%	Здание проходной / по назначению
2	Нежилое здание	1979	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 2	55,30	166,00	Фундамент – кирпичный ленточный Стены и перегородки – кирпичные Перекрытия – ж/б плиты Кровля – плоская рулонная и Проемы оконные – стеклоблоки и деревянные Проемы дверные – входная: металлические двери и ворота, внутренние: металлические и деревянные Отделка стен – штукатурка и окраска Потолок – окраска Пол – бетонный Инженерные коммуникации – электроснабжение (не функционирует)	Производственно-складское здание / не используется



Конкурсный управляющий ООО «СК «Техностройресурс»

О.Ю. Кузьмицкая

1

Перечень объектов оценки
по адресу: г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, принадлежащих ООО «СК «Техностройресурс»

27 апреля 2017 г.

г. Москва

№ №	Наименование	Год постройки	Адрес	Площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Описание конструктивных элементов и технического состояния	Цель использования, текущее использование
3	Нежилое здание	1850	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 3	1 321,20	6 457,00	Фундамент – кирпичный ленточный Стены и перегородки – кирпичные Перекрытия – деревянные Кровля – металлическая Проемы оконные – деревянные Проемы дверные – входная: деревянная обшитая металлом, внутренние: деревянные Отделка стен – штукатурка и окраска Потолок – окраска Пол – бетонный Инженерные коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (не функционируют) Техническое состояние – аварийное, износ более 90%	Производственно-складское здание / не используется
4	Нежилое здание	1970	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 4	180,30	541,00	Фундамент – кирпичный ленточный Стены и перегородки – кирпичные Перекрытия – деревянные Кровля – металлическая Проемы оконные – деревянные Проемы дверные – входная: деревянная обшитая металлом, внутренние: деревянные Отделка стен – штукатурка и окраска Потолок – окраска Пол – бетонный Инженерные коммуникации – электроснабжение (не функционирует) Техническое состояние – аварийное, износ более 80%	Производственно-складское здание / не используется
5	Право аренды земельного участка к/н участка к/н 77:01:0003033:66	—	г. Москва, ул. Гаврикова, д. 11, стр. 1,2,3,4	3 570,00	3 570,00	Срок аренды до 18 апреля 2019 года Категория – земли населенных пунктов Разрешенное использование - участки смешанного назначения для размещения объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.11), для размещения	Используется для эксплуатации объектов недвижимости

Конкурсный управляющий ООО «СК «Техностройресурс»

О.Ю. Кузьмицкая

2

Документы заказчика на _____ листах прошиты и пронумерованы
