



Международный центр
оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

ОТЧЕТ №5/77-02-2018

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЗАО «АЭРОФЕРСТ»

ЗАКАЗЧИК ЗАО «АЭРОФЕРСТ»

ДАТА ОЦЕНКИ 27 ИЮНЯ 2018 Г.

Москва 2018



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ № 5/77-02-2018

Конкурсному управляющему
ЗАО «Аэроферст»
Алешичеву В.В.

Уважаемый Виктор Васильевич!

В соответствии с Договором №5/77-02-2018 от 09 февраля 2018г., оценщик ООО «Международный центр оценки и консалтинга» произвел оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст».

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 объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства.

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость (дата оценки) – 27 июня 2018 года. Дата составления отчета – 14 сентября 2018 года.

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

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

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

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

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст», расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, тер. Шереметьево-2, уч. 309 и обремененного залогом в пользу БАНК ВТБ (ПАО), по состоянию на 27 июня 2018 г., округленно составляет¹:

277 304 000,0 (Двести семьдесят семь миллионов триста четыре тысячи) рублей 00 копеек РФ, в том числе:

¹ НДС не облагается согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость комплекса без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание	9 474,3	Московская обл., г. Химки, тер. Шереметьево-2, уч. 309	204 341 000
2	Право аренды земельного участка к/н 50:10:0030102:88	19 378,0	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., г. Химки, на территории международного аэропорта «Шереметьево»	72 963 000
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, обремененных залогом в пользу Банк ВТБ (ПАО), руб.				277 304 000

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»
14 сентября 2018 г.



О.В. Перепечко

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	7
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	13
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	13
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
8.2 Анализ месторасположения, технико-эксплуатационных, количественных и качественных характеристик объекта оценки	14
9. АНАЛИЗ РЫНКА	20
9.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за апрель 2018 г.	20
9.1 Прогноз социально экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (декабрь 2017 г.)	29
9.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области	30
10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
11. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	37
Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта оценки	37
Обоснование применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки	38
Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки	38
Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки	39
12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	39
Выбор метода оценки и последовательность проведения расчетов.....	39
Определение стоимости земельного участка	40
Расчет рыночной стоимости здания сравнительным подходом	49
13. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	64
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	83
15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	85
П Р И Л О Ж Е Н И Я	86

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1-1 Постановка задания на оценку

	№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес
	Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики	1	Нежилое здание	9 474,3
2		Право аренды земельного участка к/н 50:10:0030102:88	19 378,0	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., г. Химки, на территории международного аэропорта «Шереметьево»
Права на объект оценки, учитываемые при оценке	Право собственности: ЗАО «Аэроферст» Право аренды в отношении земельного участка			
Ограничения права	Ипотека			
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 объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства			
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации в рамках процедуры банкротства			
Дата оценки	27 июня 2018г			
Дата осмотра объекта оценки	27 июня 2018г			
Период проведения оценки	с 22 февраля 2018 г по 14 сентября 2018г.			
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- 			

	<p>оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель и Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации • Исполнитель и Оценщики не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект аренды. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на объект аренды, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально. • Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщиков и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта аренды и его окружения. Исполнитель и Оценщики не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии • Копии представленных документов соответствуют оригиналам • Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик • От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда • Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно • Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов • Ни Заказчика, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку • Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки • Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ)
<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 N 2)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке

	<p>(ФСО N 3)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611; • Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015 г. № 328 • Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются Оценщики
--	---

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 2-1 Сведения о Заказчике

Заказчик	Закрытое акционерное общество «Аэроферст»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037739211938 от 24.01.2003г.
Юридический адрес	141400, МОСКОВСКАЯ ОБЛ, ХИМКИ Г, ШЕРЕМЕТЬЕВО-2 АЭРОПОРТ ТЕР, УЧАСТОК 309
Реквизиты	ИНН 7712038014

Таблица 2-2 Сведения об Оценщике

Информация о специалисте оценщике	<p>Специалист Оценщик, проводивший оценку – Шиганов Владислав Анатольевич Диплом о профессиональной переподготовке регистрационный номер №846, выдан 19.12.2003г. Международной академией оценки и консалтинга (МАОК) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №010079-1 от 12 апреля 2018 г. Стаж работы в оценочной деятельности с 2009г. Трудовой договор №б/н от 01.03.2018г. Шиганов Владислав Анатольевич – член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным №005360 от 02.02.2009г. Номер контактного телефона: +79777529001 Почтовый адрес оценщика: совпадает с фактическим адресом юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор. Адрес электронной почты: e-g-s@yandex.ru</p>
Местоположение 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.
Страхование ответственности:	<p>Страхователь – Шиганов Владислав Анатольевич. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», ОАО «Альфа Страхование»: Договор №433-121121/17/0321R/776/00001/7-005360 от 07.04.2017 г. Срок действия договора с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г.</p>

Таблица 2-3 Сведения об Исполнителе, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Международный центр оценки и консалтинга»
---------------------	---

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1067761567026, дата присвоения 23.12.2006г.
Юридический адрес (местонахождение)	127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 23
Телефон	8 916-917 7877, 8 910-333-52-52, 8 (4832)52-11-52
Реквизиты	ИНН 7717577450 КПП 771301001 р/с 40702810300470000074 в ОАО "ОТП Банк" БИК 044525311
Страхование гражданской ответственности исполнителя	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Международный центр оценки и консалтинга») застрахована ООО «Абсолют Страхование»: Страховой полис № 022-073-000423/16, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2016г. по 31 октября 2017 г. Страховой полис № 022-073-001284/17, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2017г. по 31 октября 2018 г.
Местоположение саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д.420А, офис 5 Телефон: (495) 657-9637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007г.
Сведения о независимости специалиста оценщика и Исполнителя	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником или кредитором юридического лица – заказчика. Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Таблица 2-4 Иные специалисты, привлеченные к проведению оценки

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

3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 3-1 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор №5/77-02-2018 от 09 февраля 2018г			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Адрес
	1	Нежилое здание	9 474,3	Московская обл., г. Химки, тер. Шереметьево-2, уч. 309
	2	Право аренды земельного участка к/н 50:10:0030102:88	19 378,0	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., г. Химки, на территории международного аэропорта «Шереметьево»
Дата определения стоимости Объекта оценки (дата оценки)	27 июня 2018г			
Дата осмотра Объекта оценки	27 июня 2018г			
Период проведения оценки	с 22 февраля 2018 г по 14 сентября 2018г.			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для целей реализации в рамках процедуры банкротства			

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	-предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; -результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
---	---

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

В процессе проведения оценочных работ оценщики получили следующие результаты рыночной стоимости объекта оценки в рамках принятых в настоящем Отчете подходов:

Таблица 3-2 Согласование результатов оценки

№ №	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Рыночная стоимость без НДС, руб.
			затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
1	Нежилое здание	9 474,3	Обоснованно не использовался	0,0	300 715 913	0,5	253 893 000	0,5	277 304 000
	<i>В том числе:</i>								
2	Стоимость права аренды земельного участка к/н 50:10:0030102:88	19 378,0	Обоснованно не использовался	0,0	72 963 000	1,0	Обоснованно не использовался	0,0	72 963 000
	Итоговая рыночная стоимость нежилого здания без учета стоимости земельного участка								204 341 000
	Итоговая рыночная стоимость права аренды земельного участка								72 963 000

4. 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.

5. 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, обратная 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.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.

Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.

Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015 г. № 328

Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков» с изменениями и дополнениями на дату оценки.

Приведенный перечень использованных при проведении оценки документов не содержит сведений о методической литературе. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс проведения оценки включает следующие этапы:

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

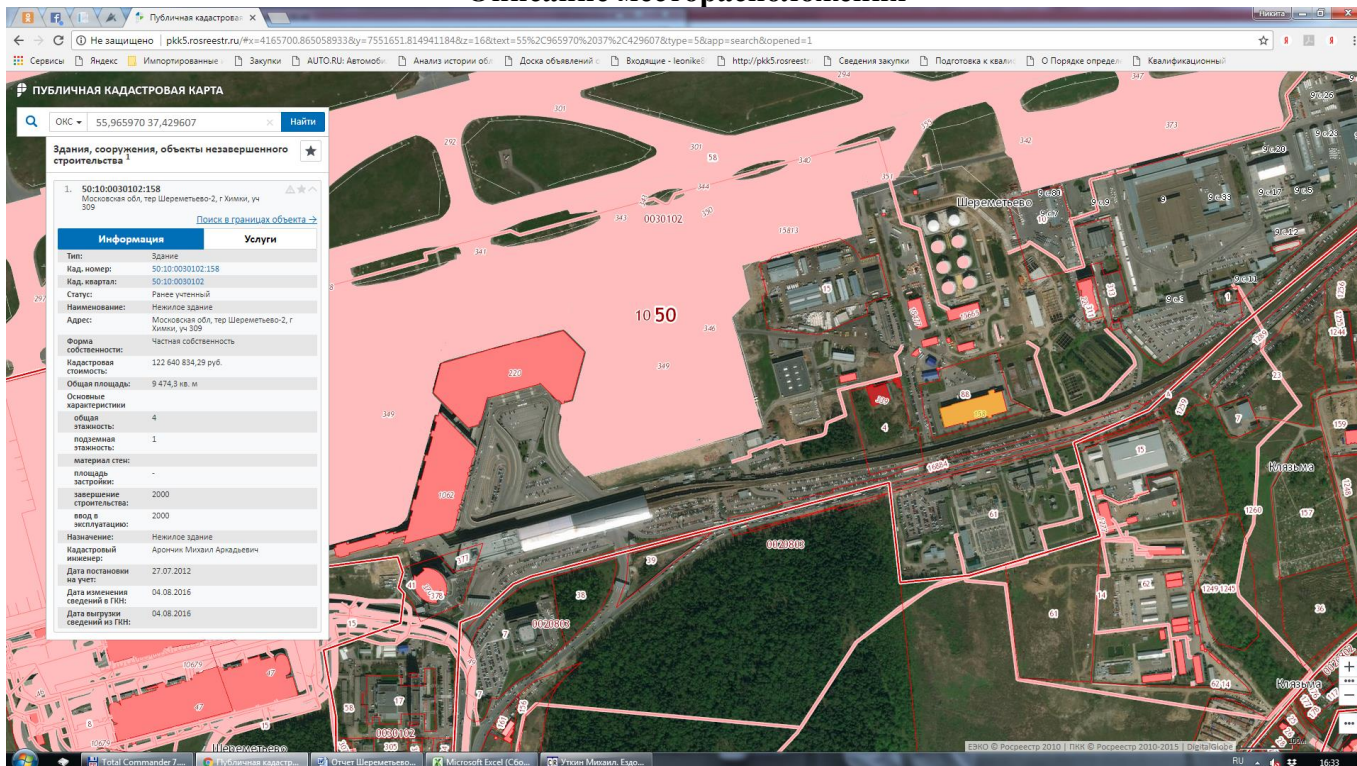
В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены заверенные копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

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

- Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание;
 - Копия кадастрового паспорта на здание;
 - Копия технического паспорта на здание;
 - Копия кадастрового паспорта на земельный участок;
 - Копия договора аренды земельного участка;
 - Копия выписки из ЕГРН на земельный участок.
- Сведения о балансовой и остаточной стоимости

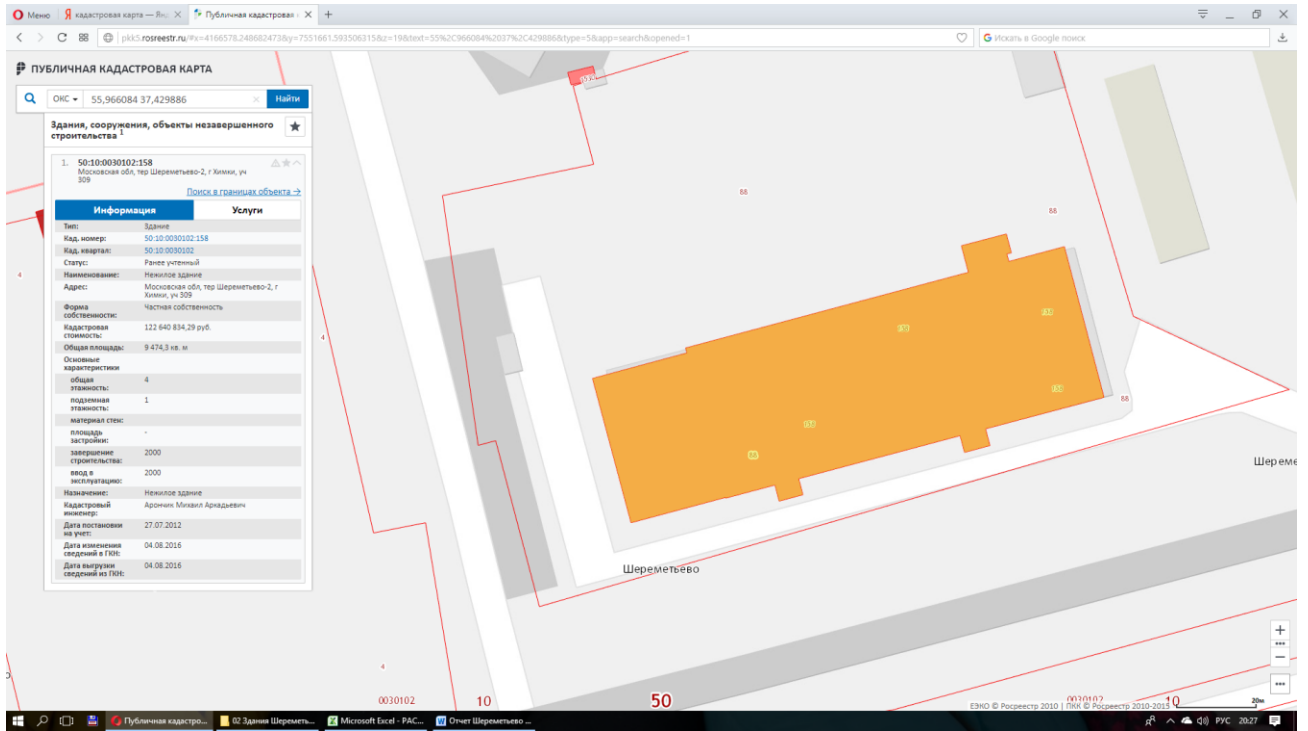
8.2 Анализ месторасположения, технико-эксплуатационных, количественных и качественные характеристик объекта оценки

Описание месторасположения

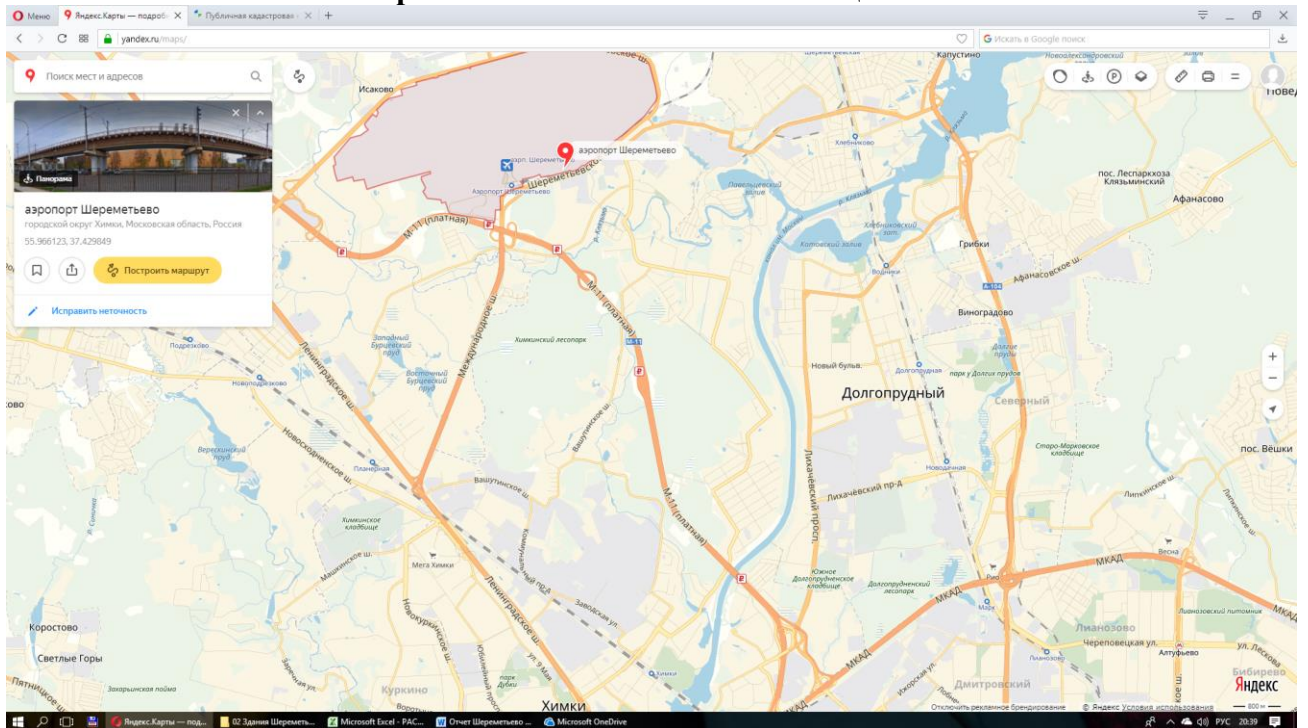


Карта местоположения объекта оценки²

² Карта <http://pkk5.rosreestr.ru>



Карта местоположения объекта оценки³



Карта местоположения объекта оценки⁴

Объект оценки – здание административно-складского назначения, расположенное в км. от терминала F международного аэропорта «Шереметьево-2». Здание расположено вдоль Шереметьевского шоссе на первой линии. Территория, на которой расположено здание – имеет асфальтобетонное покрытие, огорожено железобетонным забором, имеется кпп и трансформаторная подстанция.

Ближайшее окружение составляет производственно-складская и административная застройка, объекты аэропорта. В непосредственной близости от объекта оценки проходит железная дорога, по которой курсирует аэроэкспресс (ближайшая станция – Аэропорт

³ Карта <http://pkk5.rosreestr.ru>

⁴ Карта <https://yandex.ru/maps>

Шереметьево), грузовое сообщение по данной железной дороге не осуществляется и в ближайшем окружении железных дорог с грузовым сообщением не имеется.

Шереметьево (IATA: SVO, ICAO: UUEE) — международный аэропорт федерального значения[5], один из четырёх основных аэропортов Москвы и Московской области, первый в России по объёму пассажиропотока, также входит в двадцатку крупнейших аэропортов Европы.

Расположен к северо-западу от Москвы, на территории городского округа Химки Московской области, между городами Химки и Лобня. Расстояние от МКАД по Ленинградскому шоссе до терминала «А» — 13 км, до терминалов «D», «E» и «F» — 9 км.

Шереметьево — аэропорт приписки авиакомпании «Аэрофлот».

Аэропорт Шереметьево включает четыре пассажирских терминала: «А» (терминал бизнес-авиации), «D», «E», «F» (ранее Шереметьево-2) и грузовой терминал «Шереметьево-Карго».

Компания-эксплуатант терминалов «D», «E» и «F» — АО «Международный аэропорт Шереметьево». Терминал «А» принадлежит дочернему предприятию аэропорта Шереметьево — компании «Авиа Групп». Состав акционеров данной компании: 83,04 % принадлежит государству, миноритарные пакеты у «Аэрофлота», «Внешэкономбанка» и банка «ВТБ».

Аэродром Шереметьево — аэродром первого класса, способен принять все типы воздушных судов как отечественного, так и иностранного производства. В 2002 году аэропорту присвоена III А категория ИКАО, позволяющая обеспечивать посадки воздушных судов при вертикальной видимости не менее 30 метров и при дальности видимости на взлётно-посадочной полосе не менее 200 метров. Взлёт выполняется при дальности видимости на взлётно-посадочной полосе не менее 200 метров, без ограничений по вертикальной видимости.

Терминал F

Введён в эксплуатацию 6 мая 1980 года. Терминал включил в себя пассажирский аэровокзал с телетрапами, привокзальную площадь, гостиницу, перрон с техническим обслуживанием и ряд производственных зданий. Терминал был рассчитан на обслуживание 6 млн пассажиров в год.

Расположен в южном секторе аэропорта, рядом с терминалами D, E и железнодорожным терминалом. Здесь имеется пятнадцать стоянок, оборудованных телескопическими трапами.

В 2003 году в левом крыле терминала F международного аэропорта Шереметьево был открыт зал официальных лиц и делегаций. Также к услугам пассажиров предлагается 2 vip-зала, расположенных на втором и третьем этажах аэровокзала.

В 2009 году завершилась модернизация терминала F (ранее Шереметьево-2). Для удобства пребывания пассажиров была полностью перестроена стерильная зона, убраны перегородки, максимально открыто пространство и оптимизирована зона Duty Free.

25 декабря 2009 года терминал аэропорта Шереметьево-2, открытый к московской Олимпиаде в 1980 году, стал официально именоваться терминалом F в соответствии с международной буквенной системой обозначения. Такое решение было принято в целях упорядочения идентификации терминалов с учётом ввода новых аэровокзальных комплексов.

Таблица 8-1 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

№№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Год постройки	Площадь, кв.м.	Площадь застройки	Объем, куб..м	Описание	Вид права на объект оценки
Перечень имущества ЗАО «АЭРОФЕРСТ» обремененного залогом в пользу БАНК ВТБ (ПАО)									
1	Нежилое здание	50:10:0030102:158	Московская обл., г. Химки, тер. Шереметьево-2, уч. 309	1999-2000	9 474,30	5 085,50	54 472,00	<p>Фундамент - бетонный блочный, стены кирпичные и сэндвич-панели с утеплителем, перекрытия - ж/б плиты. Коммуникации: Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние здания – хорошее, состояние отделки – высококлассная отделка</p> <p>В непосредственной близости от объекта оценки проходит железная дорога, по которой курсирует аэроэкспресс (ближайшая станция – Аэропорт Шереметьево), грузовое сообщение по данной железной дороге не осуществляется и в ближайшем окружении железных дорог с грузовым сообщением не имеется.</p> <p>Площадь КПП – 25,1 кв.м. Площадь трансформаторной подстанции – 141,3 кв.м.</p>	<p>Собственность</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ №204095, ограничение права - ипотека</p>

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

№№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Год постройки	Площадь, кв.м.	Площадь застройки	Объем, куб.м	Описание	Вид права на объект оценки
2	Земельный участок: относящийся к землям промышленности, энергетики и т.д., вид разрешенного использования - для строительства административно-складского комплекса	50:10:0030102:88	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., г. Химки, на территории международного аэропорта «Шереметьево»	---	19 378,00	---	---	Участок ровный, застроенный	Договор аренды земельного участка №527-№104/97 от 25.07.1997 г.

Согласно представленным данным бухгалтерского учета на балансе Должника учтены неотделимые улучшения указанного здания и земельного участка, возникшие в результате реконструкции и переоборудования здания. Настоящим Конкурсный управляющий ЗАО «Аэроферст», с целью информирования кредиторов, сообщает о наличии выявленных неотделимых улучшений указанных объектов недвижимости:

№	Наименование объекта	Инвентарный номер	Кол-во	Балансовая стоимость
1	Пожарная сигнализация в АСК (оборудов.аппаратура)	104-00188	1	397 668,00
2	и.плакат Moscow Duty Free	102-00019	1	37 354,56
3	и. дорога вне тер. АСК	102-00047	1	83 423,00
4	Кондиционер EACS-12 HC/N3 (внутр. и наруж. блоки) в каб. №112 ГКПД АСК	104-01087	1	41 784,00
5	Кондиц. FDEN71VD-внутр.блок, FDC71VNX-наруж. блок в/каб. финансового директора	104-01075	1	221 571,08
6	Ограждение автостоянки у АСК	102-00053	1	259 070,85
7	м.логотип предприятия	102-00020	1	271 225,00
8	Кондиц-р PLA-RP140BA#2-внутр.блок,PU-P140YHA-наруж.блок+защит.панели д/CO АСК	104-00991	1	300 095,05
9	и.асфальтобетон. покрытие на АСК (20л)	102-00040	1	249 689,00
10	Компрессорно-конденсаторный блок Carrier 38 LZA200 на складе АСК	104-01035	1	1 042 890,00
11	Сетчатое ограждение по 13-му стеллажу на 1 этаже СК (с воротами) +монт.,покраска	102-00072	1	122 524,32
12	Ворота секционные подъемные д/СВХ	102-00054	1	106 974,44
13	Система вентиляции места для курения в подвале АСК	000002134	1	68 973,24
14	Работы по монтажу и программированию 3-х датчиков в системе диспетчеризации АСК	000002054	1	48 143,09
15	Сетчатое ограждение в помещении №7 СК (доп.согл.№2 к дог. №06/13/Э)	000000671	1	340 621,67
16	Автоматическая установка порошкового пожаротушения в СК АСК (межстеллажное пространство)	000002137	1	3 259 327,68
17	и.металлическая дверь в там.блоке АСК	102-00035	1	14 672,00
18	2 щита электропитания от дизель-генератора к ИБП офисной части АСК/2	104-00965/2	1	98 537,00
19	и.металлические двери на складе АСК/1	102-00033/1	1	14 678,56
20	Устройство площадки из брусчат. в месте для курения в 15м от правого входа в АСК	000002065	1	49 340,37
21	и.Стоянка а/машин перед АСК	102-00030	1	1 193 936,70
22	Сплит-сист.(2шт)MSZ-SF25VE(внут.бл)MXZ-2D53VA(нар.бл) в АСК (ДП(1эт) и каб.244)/2	104-01119/2	1	67 000,00
23	2 щита электропитания от дизель-генератора к ИБП офисной части АСК/1	104-00965/1	1	98 537,00
24	Система подпора дымоудаления СК	104-01014	1	216 082,59
25	Металлическое ограждение из сетки-рабица на 1-м эт.АСК (доп.согл.4)	000002110	1	1 194 600,00

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

№	Наименование объекта	Инвентарный номер	Кол-во	Балансовая стоимость
26	Сетчат. огражд. с воротами 17,7*2,55 на складе АСК (доп.согл. 17 к дог. 06/10/Э)	102-00079	1	90 000,00
27	Электрощит кондиционеров ЩР-К в электрощитовой №1 АСК	104-01027	1	29 854,00
28	Кондиционер канального типа GC-DN26HW в помещение ИБП АСК (1 этаж)	104-01100	1	193 300,16
29	Кондиционер канального типа GC-DN24HW 7 кВт в пом. 316 АСК	000000772	1	151 154,95
30	Секция для товаров по предварительному заказу -СЭ(АСК) «Элесан»	102-00064	1	726 627,24
31	Сплит-сист. MSZ-SF50VE Mitsubishi Electric вн+нар. бл. для скл. АСК (3эт 4каб)	104-01118	1	89 829,35
32	Источник бесперебойного питания PW 9355-40-N-12-4x9Ah-MBS в АСК	107-01009	1	983 668,95
33	Воздуховод тепло-изолированный d150 в пом. 316 АСК	000002064	1	91 824,75
34	и. Забор метал. Разд. М/тамож.и офисом	102-00029	1	112 621,12
35	Сплит-сист.(2шт)MSZ-SF25VE(внут.бл)MXZ-2D53VA(нар.бл) в АСК (ДП(1эт) и каб.244)/1	104-01119/1	1	67 000,00
36	и. Забор металлический АСК	102-00038	1	45 366,17
37	Воздуховод тепло-изолированный d150 в пом. 313 АСК	000002063	1	91 824,75
38	и.металлические двери на складе АСК/3	102-00033/3	1	14 678,56
39	Сетчатое ограждение в помещениях №13 и 43 СК (доп.согл.№20 к дог. №06/10/Э)	102-00080	1	390 285,00
40	и.металлические двери на складе АСК/2	102-00033/2	1	14 678,56
41	Сетчатое ограждение на складе АСК (доп. согл.№22 от 07.11.11 к дог. 06/10/Э)	102-00081	1	748 828,00
42	Павильон для хранения кислородных баллонов -1шт. д/скл. компл.	102-00068	1	41 590,65
43	и.дорога подъездная к АСК асф/бет,20 лет	102-00028	1	3 635 870,86
44	Кондиц. MS-GD80VB(вн.блок), MU-GD80VB(наруж. блок) д/секции «Парфюмерия» СК АСК	104-01092	1	136 399,20
45	Сплит-сист. MSZ-FH50 VE Mitsubishi Electric (вн+нар.блок) в пом. 315 АСК	000002056	1	99 000,00
46	Система оповещения о пожаре в складском комплексе АСК	104-01102	1	55 983,78
47	Навес "Курилка" в АСК (7л.)	000002118	1	86 182,00
ИТОГО			47	17 695 287,25

Указанные неотделимые улучшения в силу п.6 ст.6 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ и п.2.8 Договора об ипотеке здания и права аренды земельного участка №00599/МР-ДИ от 28.03.2014 г. являются предметом залога Банка ВТБ (ПАО).

9. АНАЛИЗ РЫНКА

9.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за апрель 2018 г.

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность.

По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот транзакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Производственная активность

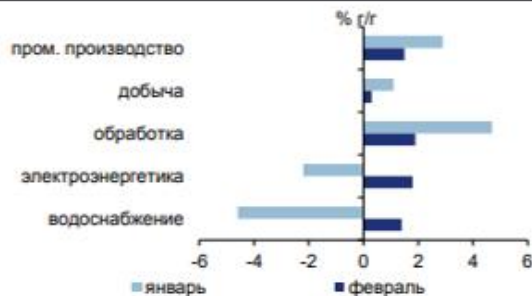
По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых 2 отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Рис. 1. Рост ВВП поддерживается промышленностью и небазовыми видами деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Увеличение выпуска наблюдается во всех укрупненных отраслях промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике. Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой.

В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале – на 1,5 % г/г).

Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в феврале и -0,1% г/г в январе.

Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца 2016 – начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0,7% г/г после 1,4% г/г в январе и феврале. Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев.

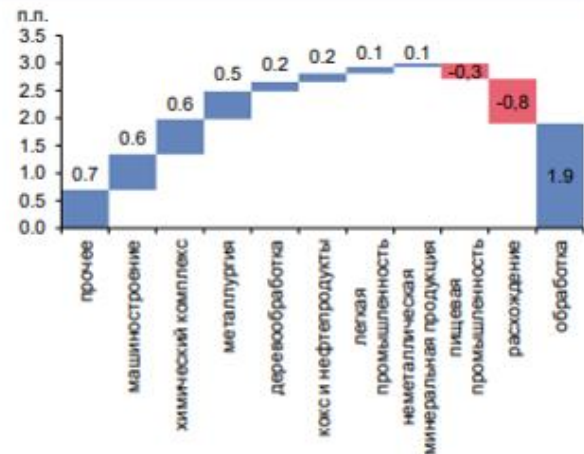
В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в январе, и в феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей.

Рис. 3. Низкие температуры в России и Европе оказывают поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

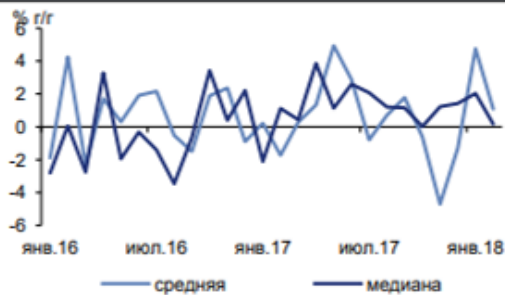
Рис. 4. В феврале положительную динамику показало большинство обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

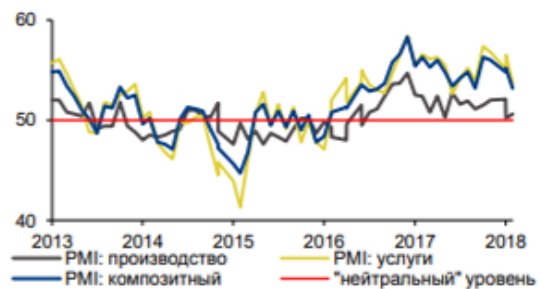
Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года. Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль. Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.

Рис. 5. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале снизился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Индексы PMI указывают на рост деловой активности, хотя и замедляющимися темпами



Источник: Markit Economics, расчеты Минэкономразвития России.

В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс PMI в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами. Продолжает устойчиво расти средневзвешенная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9 % г/г после 0,5 % г/г в феврале и 0,2 % г/г в январе.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.17	январ.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,5*	1,9*	1,5	0,9	1,4*	0,0*	2,0*	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	2,6	2,5	2,4	-0,2	3,4	1,4	-2,3	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	1,8	2,8	1,3	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
Оптовая торговля	0,3	1,2	5,9	4,5	2,5	5,1	6,2	6,0	9,2	4,2	2,6
Грузооборот транспорта	1,8	1,1	5,4	2,0	0,1	-0,4	6,2	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	1,5	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	0,3	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	0,8	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,7	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	7,1	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	1,9	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	-1,6	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	8,0	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	6,1	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	2,4	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	3,7	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	12,4	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,8	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года.

По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8 % г/г после пяти месяцев роста темпом около 3 %. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился.

Вместе с тем для комплексной оценки динамики потребительского спроса недостаточно обращаться только к одному показателю – обороту розничной торговли, поскольку расходы на конечное потребление включают и другие элементы, в том числе расходы на услуги общественного питания и другие услуги, покупки в зарубежных Интернет – магазинах (см. врезку). Из-за опережающего роста в сегментах рынка, которые не учитываются при расчете оборота розничной торговли, в 2017 темпы роста расходов на конечное потребление систематически превышали темпы роста розничных продаж.

На вероятное сохранение данной тенденции в начале текущего года указывает, в частности, активный рост в сфере потребительских услуг. Оборот организаций общественного питания в феврале увеличился на 3,8 % г/г (3,9% г/г в январе). Годовые темпы роста объема платных услуг населению в январе – феврале вышли в положительную область после околонулевой динамики в 2017 году. Продолжается увеличение объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в феврале 2018 года вырос на 13,6 % г/г, в том числе международные перевозки – на 16,0 % г/г, внутренние – на 10,3 % г/г.

Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4кв17). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7 % г/г в 1кв18 с 15,4 % г/г в 4кв17, что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года. На стабильное расширение

спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). При этом высоких уровней в последние месяцы достигли как оценки респондентами текущего материального положения, так и их ожидания на будущее. Одним из факторов роста потребительского оптимизма, вероятно, стал ускоренный рост заработных плат в январе – феврале.

В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (35,3 % г/г в феврале после 23,3 % г/г в январе и 26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до 17,1% г/г в январе и 14,6 % в феврале с 8,8 % г/г в 4кв17. В то же время объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по-прежнему демонстрирует околонулевую динамику, наблюдаемую с середины 2017 года.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,8	1,2	3,0	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2	0,2			0,1				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,2	0,5	2,9	3,4	1,9	-0,4	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,3			0,2				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	3,3	1,9	3,1	2,8	2,4	2,2	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,5	0,5			0,0				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,9	0,2	0,5	0,9	0,2	0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3	0,4			0,8				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			4,4	6,4		2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)				0,5		-1,0	3,2	0,3	
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2		0	0,4	0,4	-0,4	-0,7	
Производство инвест. товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	10,9	4,4	7,4	9,0	4,3	5,2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,1	-4,2		0,4	0,8	0,4	1,8	1,2	
Импорт инвестиционных товаров⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года		35,8	40,7	52,5	58,2	58,8	39,4	5,1	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-8,2		5,5	24,2	14,3	17,4	7,4	
Грузоперевозки инвест. товаров⁵									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5	12,9	-4,8	4,0	10,6	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Интернет-торговля – это один из наиболее динамично развивающихся рынков для реализации товаров. Существенный его рост обусловлен возрастающим распространением повсеместного доступа к сети Интернет, в том числе к мобильному Интернету, повышением доступности смартфонов, распространением информации о преимуществах совершения онлайн-покупок.

Данные о существенной части внутренней Интернет-торговли фиксируются Росстатом и входят в состав оборота розничной торговли (доля продаж через интернет в 2017 г., по данным Росстата, составила 1,1% от оборота розничной торговли). Тем не менее, по оценкам сторонних организаций, таких как Ассоциация компаний Интернет-торговли (далее – АКИТ), объем внутренней торговли может превышать публикуемые Росстатом данные. По оценке АКИТ, общий объем российского рынка Интернет-торговли в 2017 году составил 1,04 трлн. рублей, из которых более 650 млрд. руб. приходится на внутреннюю торговлю (в 2 раза больше, чем по данным

Росстата). Различия связаны с объективными методологическими особенностями: Росстат, например, не учитывает данные о покупке товаров, приобретенных на сайтах частных объявлений. Трансграничная Интернет-торговля также не учитывается в публикуемых Росстатом данных о розничном товарообороте, но при этом включается в расходы домашних хозяйств на конечное потребление при расчете валового внутреннего продукта.

Рынок труда

В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.

Рис. 21. Продолжается динамичный рост заработной платы...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 22. ... на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики.

В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г). При этом, поскольку оценка достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, осуществляется по среднегодовым значениям, повышение заработной платы будет сопровождаться ее «усреднением» в течение года. Реализация данной политики приведет к изменению внутригодовой динамики заработной платы по сравнению с прошлыми годами и, как следствие, к увеличению волатильности годовых темпов роста в 2018 году.

Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе–феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года.

Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда. В то время как численность рабочей силы остается относительно стабильной, скорость снижения количества безработных в последние два месяца возросла. Численность безработных (с исключением сезонного фактора) сократилась на 91,1 тыс. человек в январе и на 132,7 тыс. человек в феврале (в 4кв17 – 66 тыс. человек в среднем за месяц). В результате уровень безработицы в январе и феврале дважды обновлял исторические минимумы – 4,9 % SA и 4,7 % SA от рабочей силы соответственно. В этих условиях заработные платы уверенно растут и в отраслях, не относящихся к социальному сектору (в январе – на 10,8 % г/г в номинальном выражении).

Таблица 4. Показатели рынка труда

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,7	11,0	3,5	5,9	6,2	3,1	3,4	1,8	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	2,0			0,9				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,1	13,4	7,3	8,6	8,9	6,6	7,7	6,5	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6	1,7			1,1				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	-7,0/0,0 ^б	-1,7	-1,1	-1,4	-1,8	-2,9	-0,6	-5,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,9	0,7			0,1				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	4,0	-7,4/-0,2 ^б	-1,1	-1,3	-2,0	-1,6	-2,2	1,4	-4,8
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,3	-0,7	-0,6	-0,7	-1,0	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	76,3	76,3	-	-	76,3	-	-	-	-
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,2	-0,3	-0,3	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	72,7	72,6	-	-	72,5	-	-	-	-
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,1	-8,6	-6,5	-5,7	-5,5	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,7	-	-	3,8	-	-	-	-
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,8	65,7	-	-	65,7	-	-	-	-
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,1/5,0	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В ежемесячном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR).

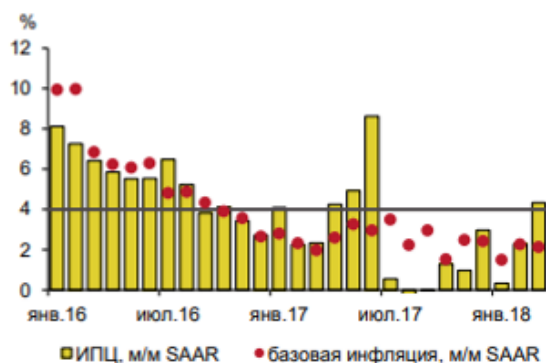
Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевых наборов» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе фруктов и цитрусовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период.

Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в ежемесячном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым.

По оценке Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е ослабление рубля приводит к

накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Рис. 23. Монетарная инфляция сохраняется на низком уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 24. Рост цен на продукты «борщевго набора» в марте ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	мар.18	фев.18	янв.18	дек.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,2	2,2	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	0,9	0,7	1,1	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,5	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,5	2,6	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	3,9	4,4	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,9	1,9	2,1	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности в марте продолжил расширяться. По состоянию на 2 апреля его величина достигла 3,6 трлн. рублей по сравнению с 2,8 трлн. рублей на 1 марта. Увеличению профицита ликвидности в марте способствовали значительный приток средств по бюджетному каналу (855 млрд. рублей). Наряду с проведением депозитных операций, для абсорбирования избыточной ликвидности использовались облигации Банка России. Задолженность по указанному инструменту в марте увеличилась на 0,4 трлн. рублей до 1,1 трлн. рублей.

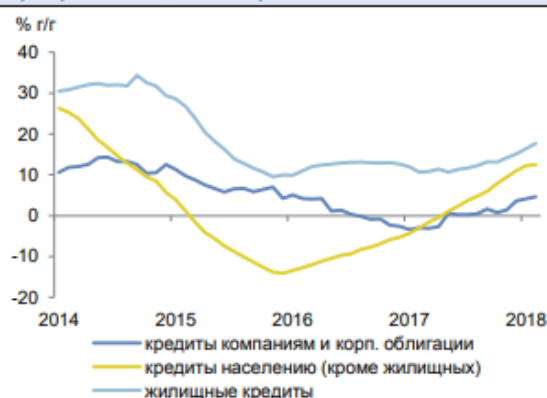
Рост депозитной базы банков в феврале обеспечивался притоком вкладов населения. Рост вкладов физических лиц в феврале возобновился в ежемесячном выражении после сезонного снижения в январе. При этом годовой темп роста розничных депозитов увеличился до 7,9 % г/г8 в феврале с 7,6 % г/г8 в январе. Корпоративные депозиты, напротив, в феврале снизились по

отношению к январю, а в годовом выражении показали замедление роста до 4,7% г/г8 после 7,0 % 8 г/г в январе.

Корпоративный кредитный портфель третий месяц подряд демонстрирует положительную годовую динамику. В феврале его рост ускорился до 3,5% г/г8 по сравнению с 2,9 % г/г8 в январе. При этом показатели, рассчитанные по сопоставимому кругу кредитных организаций, растут еще более высокими темпами – на 5,5 % г/г8 в феврале после 4,6 % г/г8 в январе. Поддержку корпоративному кредитованию оказывает продолжающееся снижение ставок по банковским кредитам нефинансовым организациям.

Увеличение кредитной активности наблюдается и на рынке потребительского кредитования. Темп роста кредитов населению (с учетом ипотечных жилищных кредитов) увеличился до 14,7 % г/г8 в феврале с 14,0 % г/г8 в январе и достиг максимума с ноября 2014 года. Ипотечные жилищные кредиты по-прежнему растут опережающими темпами (17,7 % г/г8 в феврале после 16,4 % г/г8 в январе). Темпы роста потребительских кредитов, кроме жилищных, также выросли – до 12,5 % г/г8 в феврале с 12,2 % г/г8 в январе.

Рис. 27. Рост кредитования ускоряется как в корпоративном, так и в розничном сегменте



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 28. Выдача жилищных кредитов обновила исторический максимум



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Таблица 7. Показатели банковского сектора

	мар.18	фев.18	январ.18	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,25	7,50	7,75	7,75	8,50	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,2	8,6	9,7	10,2	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам		9,8	9,9	9,8	10,5	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,4	6,7	6,5	6,8	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*		6,5	5,8	3,1	1,3	-0,1	-2,6	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*		17,7	16,4	14,1	12,4	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*		12,5	12,2	9,4	4,8	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*		3,5	2,9	0,1	-1,0	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		92,3	108,0	64,7	41,3	31,9	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
* с исключением валютной переоценки

Основные выводы:

1. В феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г).
2. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале.
3. Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках.
4. Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России.
5. В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

6. В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года.

7. В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения.

8. В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился.

9. В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения.

9.1 Прогноз социально экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (декабрь 2017 г.)⁵

Министерство экономического развития Российской Федерации представило три сценария социально-экономического развития на период с 2018 по 2020 годы. Традиционно сценарии градируются на:

- консервативный;
- базовый;
- целевой.

Все три варианта развития событий для экономики предполагают, что кредитно-денежная политика будет и дальше реализовываться в режиме таргетирования инфляции. Предполагается, что такой подход обеспечит инфляцию на уровне в 4% за каждый год планируемого периода. Одновременно значение базовой цены нефти марки «Юралс» принято за 40 долл. США за один баррель, за исключением консервативного подхода. При этом на протяжении всего периода составления прогноза сохраняется предположение о продолжении действия финансовых и иных санкций, а также контрсанкций.

Так, МЭР прогнозирует сохранение курс евро/доллар США в соотношении 1,18:1. Отметим, что это соответствует существующему консенсусу на валютном рынке. А вот курс рубля разнится в зависимости от конкретного сценария.

Базовый сценарий.

В соответствии с данным сценарием курс рубля ослабнет в 2018 году до 64,7 руб. за 1 долл. США. Это должно произойти под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций.

В 2019 и 2020 годах ожидается стабилизация рубля в реальном выражении, но ослабление в номинальном до 68 руб. за 1 долл. США.

Одновременно будет происходить постепенное увеличение темпов роста экономики вплоть до 2,3% в 2020-м году. Данное ускорение произойдет преимущественно за счет увеличения инвестиций в основной капитал (примерно на уровне 5,3% в год). Обеспечить рост инвестиций призваны следующие меры российского правительства:

- программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа «6,5»), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;
- создание на базе ВЭБа «фабрики проектного финансирования»;
- создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах «инфраструктурной ипотеки».

• Принципиальное отличие целевого варианта развития экономических событий от базового состоит в принятии в расчет позитивного демографического прогноза Росстата. Он предполагает:

- во-первых, повышенный коэффициент рождаемости;
- во-вторых, высокий коэффициент миграционного прироста.

Прогресс в демографии позитивно скажется, в частности, на росте производительности труда. В конечном итоге, это скажется, в том числе на валютном курсе, который к 2020-му году будет составлять 67,4 руб./долл. США.

Кроме того, целевой сценарий предполагает большую эффективность реализации мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и

⁵ <http://consultantpuls.ru>

модернизации основных фондов. Темпы роста экономики при реализации целевого сценария, соответственно, будут выше, нежели в базовом варианте и к 2020-му году составят 3,1%.

Консервативный сценарий.

Консервативный прогноз определяется предположением о существенном замедлении мирового экономического роста. Что приведет, в свою очередь, к падению цен на «Юралс» до 35 долл./барр. к концу 2018-го года с сохранением этого значения вплоть до окончания прогнозного периода.

Среднегодовой курс рубля при консервативном сценарии – 70,3 руб./долл. США. Инфляция также может превысить целевой уровень.

Темп роста ВВП в 2018-м году упадет до 0,8%, а в 2020-м году составит 1,5%.

9.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области

Производственно-складская недвижимость, классификация складских помещений, разработанная международной консалтинговой компанией Knight Frank.

Классы	Характеристика
Складские помещения класса А+	<p>Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. Площадь застройки 40-45%. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов). Регулируемый температурный режим. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Наличие системы вентиляции. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) (не менее 1 на 500 кв.м.). Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей. Наличие офисных помещений при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.</p> <p>Оптико-волоконные телекоммуникации. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Расположение вблизи центральных магистралей. Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Ж/Д ветка.</p>
Складские помещения класса А	<p>Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. Площадь застройки 45-55%. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. Регулируемый температурный режим. Система вентиляции. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 700 кв.м.). Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей. Наличие офисных помещений при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).</p> <p>Оптико-волоконные телекоммуникации. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Расположение вблизи центральных магистралей. Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Ж/Д ветка.</p>

Классы	Характеристика
Складские помещения класса В+	<p>Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. Площадь застройки 45-55%. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. Высота потолков от 8 метров. Регулируемый температурный режим. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 1000 кв.м.). Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Система вентиляции. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Наличие офисных помещений при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Оптико-волоконные телекоммуникации. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Расположение вблизи центральных магистралей. Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Ж/Д ветка.</p>
Складские помещения класса В	<p>Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. В случае двухэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников, узоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв.м.). Высота потолков от 6 метров. Пол - асфальт или бетон без покрытия. Система отопления. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана по периметру территории. Телекоммуникации. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Наличие вспомогательных помещений при складе. Система вентиляции. Офисные помещения при складе. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Ж/Д ветка.</p>
Складские помещения класса С	<p>Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. Высота потолков от 4 метров. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Ворота на нулевой отметке. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Система вентиляции. Система отопления. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Офисные помещения при складе. Ж/Д ветка.</p> <p>Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Охрана по периметру территории. Телекоммуникации. Наличие вспомогательных помещений при складе.</p>
Складские помещения класса D	<p>Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Система отопления. Система вентиляции. Офисные помещения при складе. Ж/Д ветка. Телекоммуникации. Охрана по периметру территории.</p>

Рынок складской недвижимости Московского региона: итоги 2017 года⁶

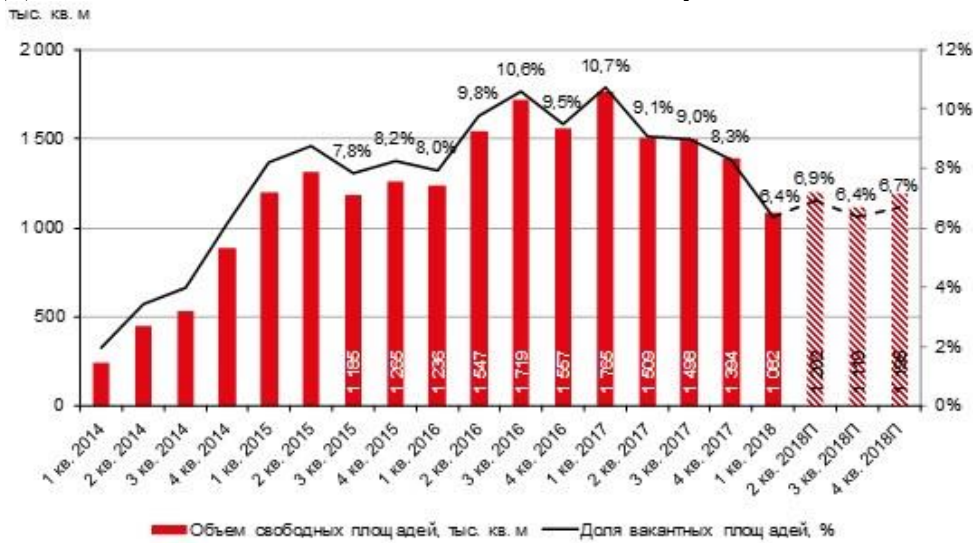
Согласно данным компании JLL, представленным в обзоре рынка складов по итогам первых трех месяцев 2018 года, доля свободных складских площадей в Московском регионе упала на 1,9 п.п. – с отметки 8,3% на конец 2017 года до 6,4%. В абсолютном выражении объем незанятых помещений снизился до 1,08 млн кв.м. Данный показатель как в относительном, так и в абсолютном значении является минимальным с начала 2015 года.

«Существенному сокращению объема свободных помещений в течение I квартала 2018 года способствовала высокая активность на вторичном рынке складов. За первые три месяца года свой статус с «занято» на «свободно» и наоборот сменили более 0,5 млн кв.м в существующих складских комплексах. Значительное превышение в этом объеме занятых блоков

⁶ <https://zdanie.info/2393/2421/news/11965>

над высвободившимися привело к снижению вакантности, – комментирует Оксана Копылова, руководитель направления аналитики торговой и складской недвижимости компании JLL. – В целом тренд сокращения объема незанятых складов прослеживается с начала 2017 года».

Динамика свободных площадей на складском рынке Московского региона

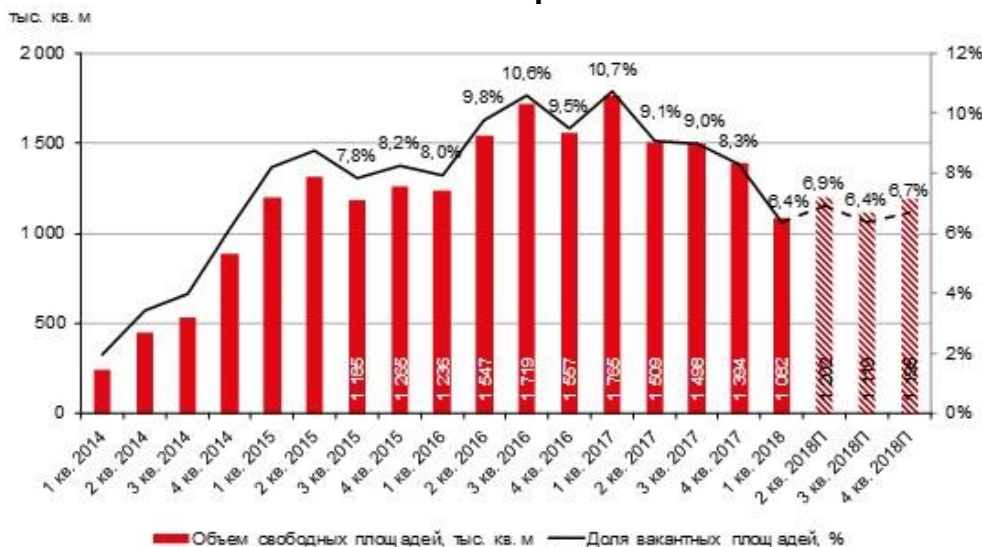


Основной причиной такого резкого падения вакантности, помимо активизации спроса, стал низкий объем нового складского строительства. За первые три месяца года ввод качественных складских площадей в Московском регионе составил 68 000 кв.м, из которых 46 000 кв.м – это блоки в «PNK Парк Валищево».

До конца 2018 года анонсировано еще 879 000 кв.м площадей в новых складских объектах. Крупнейшими проектами года станут склады по схеме built-to-suit для ритейлеров, а именно: комплекс компании Wildberries.ru (146 000 кв.м), 90 000 кв.м в Солнечногорском районе для крупного международного ритейлера, 68 000 кв.м – здание для компании «Утконос» в парке «Ориентир Север 3», а также здание площадью 52 000 кв.м для логистической компании «Оператор коммерческой недвижимости» в «PNK Парк Валищево».

По словам Оксаны Копыловой, чуть более половины из строящихся проектов 2018 года (487 000 кв.м) на данный момент не заняты. Ввод такого количества спекулятивных складов, безусловно, приведет к росту вакантности в моменте, но высокая активность рынка будет способствовать ее сокращению. По итогам года ожидается стабилизация доли свободных площадей в пределах 6-7%.

Динамика спроса, предложения и арендных ставок на складском рынке Московского региона



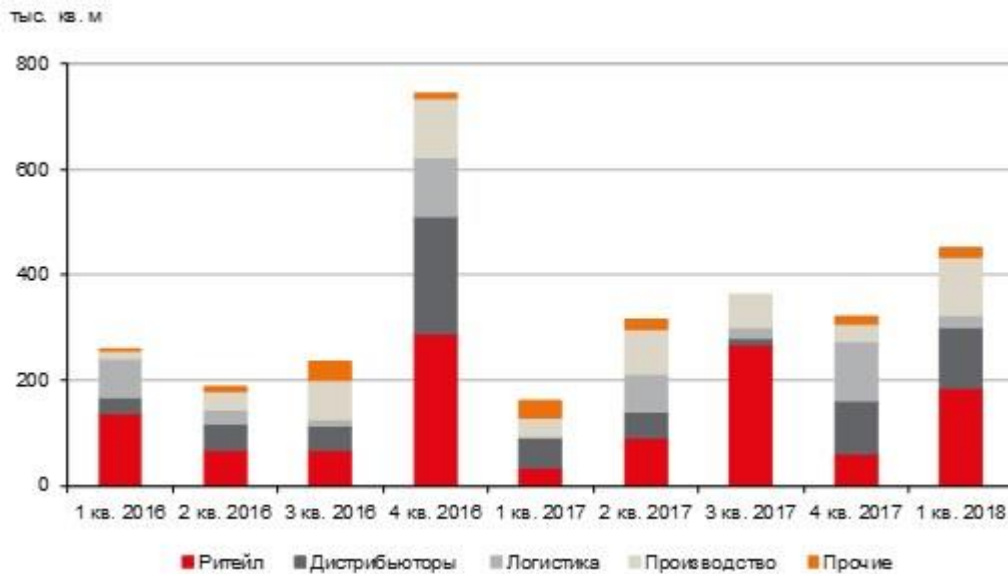
В противовес низкому объему нового предложения, спрос на складском рынке сохраняется на высоком уровне. В течение I квартала 2018 года объем сделок аренды и покупки складов в Московском регионе составил 452 000 кв.м, что в три раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года. 71% объема сделок этого квартала относятся к уже введенным площадям, остальное – контракты по будущему строительству.

«Хотя начало года традиционно считается тихим периодом, результат первых трех месяцев 2018 года стал рекордным для аналогичных кварталов за всю историю рынка и сопоставимым с итогами первого полугодия 2017 года, – подчеркивает Евгений Бумагин, директор по России и СНГ, отдел складских и промышленных помещений компании JLL. – Высокая бизнес-активность, с превышающим 300 000 кв.м ежеквартальным объемом сделок, сохраняется уже на протяжении года, что обусловлено стабильно низким уровнем арендных ставок».

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на складском рынке Московского региона по новым сделкам со складами находятся в диапазоне 3,3-3,6 тысяч руб. за кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов). Фактические ставки аренды различаются применительно к конкретному объекту и его местоположению, сохраняя зависимость относительно удаленности от МКАД.

Среди сделок стоит отметить аренду компанией «ВкусВилл» склада компании «Дикси» в «PNK Парк Северное Шереметьево» (52 000 кв.м), покупку ритейлером «Максимум» здания «Нидан Соки» в Котельниках (41 000 кв. м), расширение компании DNS в «Атлант Парк» (39 000 кв.м), а также новый BTS-проект A Plus Development для производственной компании AGC Glass в Клину (21 600 кв.м). В целом наиболее активным по объему арендованных и купленных площадей традиционно был ритейл, на который пришлось 40% спроса прошедшего квартала.

Структура спроса на складском рынке Московского региона



При условии сохранения текущего уровня активности на рынке, объем сделок со складами в Московском регионе по итогам года может достичь 1,5 млн кв.м. Как замечает Евгений Бумагин, сейчас на рынке ведется активная работа над целым рядом крупных заявок площадью свыше 30 000 кв.м каждая, и что важно – спрос на большие блоки формируют компании самых разных секторов. На фоне этих позитивных сигналов опасения вызывают только геополитические события, которые могут скорректировать планы развития некоторых компаний, а в ряде случаев поставить их на паузу.

Обзор подготовлен специалистами JLL

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.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) прав Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на объект недвижимости к реализации. Так к примеру на рынке коммерческой недвижимости существует два основных типа данных прав: наиболее распространенное - право аренды, и реже встречающееся, особенно в центральных районах города, - право собственности на земельный участок.

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

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

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

В результате переговоров с представителями риэлтерских компаний было выявлено, что скидка на торг для коммерческой недвижимости может находиться в диапазоне от 10% до 35%, в зависимости от вида, назначения, технических характеристик объектов.

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

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

Техническое состояние и качество отделки объекта

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

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.

Этаж расположения

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

10. 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.

Нежилое здание имеет административно-складское назначение, используется как административно-складской комплекс. Здание имеет высококачественную отделку, расположен на первой линии Шереметьевского шоссе в 1 км. от терминала F международного аэропорта «Шереметьево-2» на огороженной заасфальтированной территории в окружении объектов аэропорта и административно-складских комплексов, оснащено всеми коммуникациями. Учитывая местоположение и все вышесказанное, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки – в качестве административно-складского здания.

Ниже проведен анализ наиболее эффективного использования земельного участка, на котором размещается административно-складское здание.

Рассматриваемые земельные участки:

1. Земельный участок: относящийся к землям промышленности, энергетики и т.д., вид разрешенного использования - для строительства административно-складского комплекса, общая площадь 19 378,00 кв. м.

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса РФ (далее - ЗК РФ), по целевому назначению все земли подразделяются на следующие категории:

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

Согласно земельному законодательству правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного вида использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (ст. 1 ЗК РФ). Виды и условия разрешенного использования земельных участков предусматриваются отдельно для каждой категории.

Согласно действующему законодательству землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий (согласно п. 2 ст. 83 Земельного кодекса РФ).

Согласно п. 1 ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам⁷:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Участок застроенный, ровный, многоугольной близкой к правильной формы, благоустроенный.

Месторасположение и транспортная составляющая объекта оценки характеризуется как хорошая. Земельный участок расположен на первой линии Шереметьевского шоссе в 1 км. от терминала F международного аэропорта «Шереметьево-2» в окружении объектов аэропорта и административно-складских комплексов, земель промышленного и производственного назначения. Возможность выезда и въезда на территорию участка для легкового и грузового транспорта не ограничена.

Характер использования определен и оценщик не располагает фактическими данными по возможности изменения категории и разрешенного использования и связанного с этим временного периода.

Таким образом, учитывая вышесказанное в рамках принадлежности к категории земель и виду разрешенного использования, наиболее эффективным использованием является текущее разрешенное использование - эксплуатация административно-складского комплекса.

11. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта оценки

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

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

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

Выбор того или иного подхода, а также метода в каждом из подходов осуществляется,

⁷ в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ.

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 объектов 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.

Учитывая достаточное количество предложений на рынке по продаже и аренде аналогичных объектов, оценщиком принято решение не использовать в данном случае затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов 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 и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки*

рыночной стоимости здания административно-складского назначения и права аренды на земельный участок.

Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов 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.

Объекты оценки находятся в отличном техническом состоянии (высококласная отделка), фактическое использование объекта оценки соответствует его функциональному назначению. В текущем времени объект способен приносить доход.

Оценщиком принято решение применить в рамках настоящей оценки доходный подход.

При расчете рыночной стоимости земельного участка доходный подход не использовался.

12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В данном случае сравнительным подходом рассчитываются только здания, в отношении которых у собственника имеются правоустанавливающие и правоподтверждающие документы (за исключением сторожевой будки), в отношении которых в открытых источниках информации имеются данные о продаже аналогичных объектов.

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом

корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод корректировок. Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

При применении метода корректировок используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади, объема и др.);
- сравнение сопоставимых объектов с оцениваемой недвижимостью по элементам сравнения с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России⁸, изложены следующие методы оценки земельных участков:

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

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

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

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

⁸«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.

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

В рамках метода сравнения продаж произведены следующие действия:

- исследование земельного рынка г. Липецк, сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади);
- сравнение сопоставимых земельных участков с оцениваемым по элементам сравнения (категория земли, разрешенное использование, местоположение, масштаб) и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение.

Выбор объектов-аналогов.

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

Оцениваемый земельный участок принадлежит ЗАО «Аэроферст» на праве долгосрочной аренды. В рамках настоящего отчета Оценщиком рассчитывалось право долгосрочной аренды земельного участка.

Учитывая сопоставимость земель населенных пунктов под производственно-складскую застройку и земель промышленности в городе Химки по обеспеченности коммуникациями, транспортной доступности и разрешенному виду использования, оценщиками были подобраны 3 участка-аналога категории земель – земли промышленности, энергетики и т.д. и земель населенных пунктов, для строительства складских и многофункциональных объектов.

Все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки по условиям финансирования, условиям и времени продажи (предложения).

Информация о характеристиках объектов-аналогов, не отраженная в объявлении, уточнялась путем устного телефонного разговора с лицами, разместившими объявления о продаже земельных участков.

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

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Таблица 12-1 Описание объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес месторасположения	Московская обл., г. Химки, тер. Шереметьево-2, уч. 309	Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня	Московская область, Солнечногорский район, с.пос. Луневское, в районе дер.Исаково	Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня, ул. Горная
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Площадь земельного участка, кв. м	19 378,00	20 000,00	11 768,00	5 005,00
Категория земельного участка	Земли промышленности, энергетики и т.д. для строительства административно-складского комплекса	Земли промышленности, энергетики и т.д. для строительства промышленно-складского комплекса	Земли населенных пунктов для общественно-делового и гражданского строительства (для размещения административно-офисных зданий)	Земли населенных пунктов для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры
Разрешенное использование земельного участка	Право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые права	Преимущественно ровный	Преимущественно ровный	Преимущественно ровный	Преимущественно ровный
Рельеф участка	застроенный, рассматривается как условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет
Наличие железной дороги	нет	нет	нет	нет
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Дата предложения	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)		https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_200_sotok_mkr_sh_odnya_6802627612/	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_1.17_ga_promnaznac_heniya_1564704102	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/172257955/
Цена предложения объекта, руб.		140 000 000,00	65 000 000,00	39 000 000,00

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения без учета НДС, руб./кв.м.		7 000	5 523	7 792

* Источники информации приведены в Приложении к данному отчету

Таблица 12-2 Определение рыночной стоимости 1 кв.м. земельных участков сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м.	руб./кв. м		7 000	5 523	7 792
1. Качество передаваемых прав					
1. Качество прав на земельный участок		Право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		-19,1%	-19,1%	-19,1%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 663	4 468	6 304
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 663	4 468	6 304
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 663	4 468	6 304
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 663	4 468	6 304
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 898	3 865	5 453
5. Категория земель и ВРИ		Земли промышленности, энергетики и т.д. для строительства административно-складского комплекса	Земли промышленности, энергетики и т.д. для строительства промышленно-складского комплекса	Земли населенных пунктов для общественно-делового и гражданского строительства (для размещения административно-офисных зданий)	Земли населенных пунктов для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры
Корректировка			0%	0%	0%

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<i>Скорректированная цена</i>			4 898	3 865	5 453
7. Местоположение					
<i>7.1. Местоположение</i>		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., г. Химки, на территории международного аэропорта «Шереметьево»	Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня	Московская область, Солнечногорский район, с.пос. Луневское, в районе дер.Исаково	Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня, ул. Горная
<i>Расстояние от МКАД</i>		11,00	15,00	13,00	11,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>	<i>руб./кв.м</i>		4 898	3 865	5 453
<i>7.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту</i>		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>	<i>руб./кв.м</i>		4 898	3 865	5 453
<i>7.3. Положение относительно красной линии</i>		на красной линии вдоль автомагистрали	на красной линии вдоль автомагистрали	на красной линии вдоль автомагистрали	на красной линии вдоль автомагистрали
Корректировка			0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена на условия сделки</i>			4 898	3 865	5 453
8. Физические характеристики					
<i>8.1. Площадь земельного участка</i>	кв. м	19 378,00	20 000,00	11 768,00	5 005,00
Корректировка			0,33%	-5,01%	-13,01%
<i>Скорректированная цена</i>	<i>руб./кв.м</i>		4 914	3 672	4 743
<i>8.2. Состояние участка</i>		условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Корректировка	%		0	0	0
<i>Скорректированная цена</i>	<i>руб./кв.м</i>		4 914	3 672	4 743
9. Дополнительные характеристики					
<i>9.1. Ограничения, обременения</i>		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена</i>	<i>руб./кв.м</i>		4 914	3 672	4 743

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
9.2. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		0,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 914	3 672	4 743
<i>Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом НДС</i>	<i>руб./кв. м.</i>		4 443,00		
<i>Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом НДС</i>	<i>руб.</i>		86 096 000,00		
<i>Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода без учета НДС</i>	<i>руб.</i>		72 963 000,00		

Источник: расчеты Оценщиков

Расчет стоимости Объектов 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;
- 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

Объекты оценки принадлежат ЗАО «Аэроферст» на праве долгосрочной аренды. Участки объекты-аналоги продаются на праве собственности (информация получена в процессе беседы с продавцами объектов-аналогов). Корректировка вводится согласно СРД-№21 за ноябрь 2017 г. Ниже приведены корректирующие коэффициенты зависимости стоимости земельного участка от зарегистрированного права.



СРД-21, ноябрь 2017 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 март 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРД-20 май 2017 г.	СРД-21 ноябрь 2017 г.
	Средина	Торговое	0,583		0,608		0,712	0,792				0,690	0,708
	Средина	Офисное		0,726		0,790	0,701	0,809			0,818		
	Средина	Производственное		0,876						0,908		0,898	0,902
	Окрина	Торговое			0,593						0,808		
	Окрина	Производственное	0,896		0,906	0,942	0,895	0,909	0,968		0,923	0,934	0,940
12	Курск												
	Средина	Офисное		0,752						0,808		0,780	
13	Москва												
	Центр	Торговое								0,590		0,612	0,638
	Центр	Офисное								0,482	0,654		
	Средина	Торговое					0,588	0,676	0,534	0,676			0,702
	Средина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648	0,692	0,816	0,643	0,702			0,786
	Средина	Сервисное			0,608	0,800	0,708					0,754	
	Окрина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909	0,988	0,932	0,934
	Окрина	Торговое	0,408					0,560	0,816	0,692	0,731		0,790
	Окрина	Офисное					0,714			0,790	0,808		0,780
	Окрина	Офисно-складское					0,856					0,905	0,882
	Окрина	Сервисное			0,712					0,766	0,804		0,855
14	Московская область												
	4-10 км. от МКАД	Торговое			0,762						0,786		0,834
	6-9 км. от МКАД	Складское	0,734					0,867		0,845		0,812	
	6-12 км. от МКАД	Торговое					0,758			0,808		0,785	
	8-12 км. от МКАД	Офисное					0,856		0,902				
	10-15 км. от МКАД	Офисное			0,808						0,870		
	12-16 км. от МКАД	Складское				0,814				0,796			0,809
	12-20 км. от МКАД	Торговое	0,582	0,642				0,708	0,812		0,808		
	22-28 км. от МКАД	Торговое				0,632							
	20-30 км. от МКАД	Производственное				0,926		0,960			0,950	0,945	0,985
	30-42 км. от МКАД	Производственное		0,965			0,998		0,965		0,980	0,990	
	40-60 км. от МКАД	Производственное	0,931								0,950		0,990
	50-70 км. от МКАД	Производственное			0,968							0,978	

Для объектов-аналогов вводится корректировка в размере -19,1%.

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 (июнь 2018 г.). 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).

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в Сборнике рыночных данных СРД-21 за ноябрь 2017 г.



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и Интернет и из периодических изданий по корректировкам. недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	6,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

*Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.*

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг для Московской области в размере - 13,5%.

Корректировка на категорию земли и на разрешенное использование

Учитывая сопоставимость земель населенных пунктов под производственно-складскую застройку и земель промышленности в городе Химки по обеспеченности коммуникациями, транспортной доступности и разрешенному виду использования, а также учитывая разрешенное использование объекта оценки и аналогов - корректировка не вводилась.

Местоположение и окружение

Объект оценки расположен в г. Химки на территории международного аэропорта «Шереметьево» в 11 км. от МКАД. Объекты-аналоги также расположены в г. Химки на

сопоставимом удалении от МКАД (11-15 км.) и также расположены вдоль автотранспортных магистралей.

Согласно исследованию на сайте <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-koniec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html> цены земельных участков по удаленности от МКАД разбиваются на 3 группы: участки на удалении до 15 км. от МКАД, вторая группа – участки от 15 до 50 км. от МКАД и третья группа – участки от 50 км. от МКАД. Участки аналоги и объект оценки входят в первую группу (до 15 км.). Учитывая сопоставимость объектов-аналогов и объекта оценки по местоположению, корректировка не вводилась.

Транспортная доступность

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

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.

Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка приведены в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. на стр. 196.

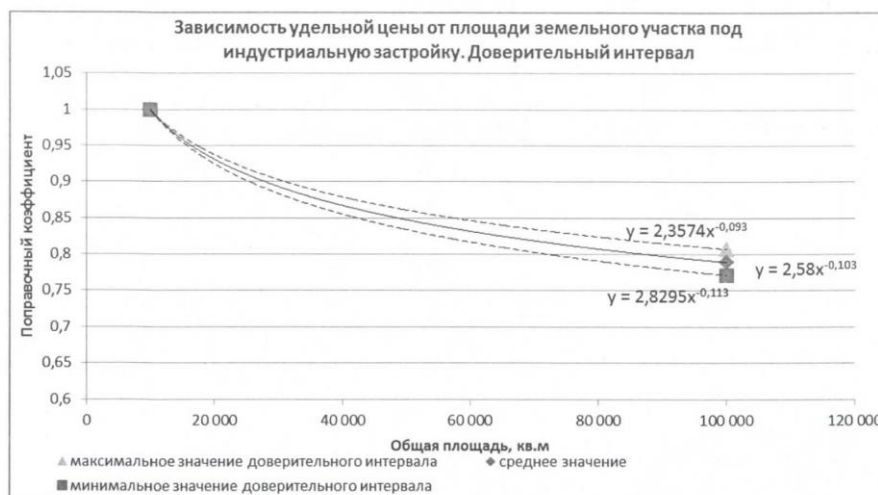


Рис. 71

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 000 кв.м (1 га)

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 2,58 * S^{(-0,103)}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

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

, где:

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

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

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

Таблица 12-3 Расчет корректировки на площадь

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Расчетное значение коэффициента поправки	Размер корректировки на площадь, %
Объект оценки	19 378	0,93331207	0,00%
Аналог №1	20 000	0,93027985	0,33%
Аналог №2	11 768	0,98251080	-5,01%
Аналог №3	5 005	1,07295396	-13,01%

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 - 10-25%

Электроэнергия – 10-20%

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

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

Для определения корректировки Оценщиком принято минимальное значение из диапазона 10% электроэнергия, 10%- газоснабжение, 5% водоснабжение и канализация.

Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный. К участку из коммуникаций подведены (не заведены на участок, т.к. наличие коммуникаций учитывается при расчете зданий) сети электроснабжение, газ, водоснабжения, канализация. У объектов-аналогов коммуникации проходят по границе. Корректировка не вводилась.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объектом оценки является нежилое здание административно-складского комплекса, расположенное в г. Химки на территории международного аэропорта «Шереметьево».

Из имеющихся на рынке предложений по продаже объектов недвижимости в качестве объектов-аналогов для проведения расчета были отобраны объекты сопоставимые по целевому назначению, площади, физическим характеристикам, по месторасположению. Объекты-аналоги не имеющие сопоставимых характеристик с объектом оценки не использовались в расчетах.

В качестве объектов-аналогов Оценщики рассматривают административно-складские комплексы, расположенные также в г. Химки, включающие в себя здания производственно-складского, административного назначения. В стоимость предложения объекта-аналога производственных комплексов включена стоимость земельного участка. Для определения рыночной стоимости нежилого здания Оценщик производил очистку стоимости объектов-аналогов от стоимости земельных участков, а после выведения итоговой стоимости здания производилось добавление стоимости права аренды земельного участка под объектом оценки.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Таблица 12-4. Описание объектов-аналогов

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Производственное	Производственное	Производственное
Описание	<p>3-х этажное офисно-складское здание расположено в Химках, рядом с аэропортом Шереметьево. 100% складских (1500 кв.м.) и 50% офисных помещений (1200 кв м) сданы под офисы транспортных и логистических компаний.</p> <p>Оставшиеся офисные площади находятся в стадии завершения отделочных работ. Высота потолков в складских зонах 7 м. Системы отопления и вентиляции. Четверо ворот и две входные двери.</p> <p>Огороженная территория. Охрана осуществляется ЧОП ГУАР. Пропускной режим осуществляется по спискам сотрудников.</p> <p>Свидетельство о собственности на здание и долгосрочный договор субаренды земельного участка - 94 сотки.</p>	<p>Продается склад в 1,7 км от ЖД Станции Химки (20 мин) - 3780,9м2 в собственности.</p> <p>Склад построен в 2011 году. Теплый, отапливаемый склад, 100 кВт электричества с возможностью увеличения, вода, канализация, охрана, 11 камер с датчиками движения и освещения по периметру склада. 2 ворот на территорию и 2 ворот в пол в сам склад под еврофуру. 1й этаж: 1321,1 м2 складской помещений и 484,1 м2 офисных площадей, Антресоль 1го этажа: 469 м2 офисных площадей, 2й этаж: 1550,9 м2 складских площадей. На 2м этаже нагрузка на перекрытия 1,5 тонны на м2. Лифт 5 тонн</p>	<p>Продается склад в 1,7 км от ЖД Станции Химки (20 мин) - 3780,9м2 в собственности.</p> <p>Склад построен в 2011 году. Теплый, отапливаемый склад, 100 кВт электричества с возможностью увеличения, вода, канализация, охрана, 11 камер с датчиками движения и освещения по периметру склада. 2 ворот на территорию и 2 ворот в пол в сам склад под еврофуру. 1й этаж: 1321,1 м2 складской помещений и 484,1 м2 офисных площадей, Антресоль 1го этажа: 469 м2 офисных площадей, 2й этаж: 1550,9 м2 складских площадей. На 2м этаже нагрузка на перекрытия 1,5 тонны на м2. Лифт 5 тонн</p>
Место расположения	Московская область, Химки, ш. Шереметьевское, влбД	Московская обл., г. Химки, Рабочая ул., мкр Клязьма-Старбеево, 6	Московская обл., г. Химки, Химки, Шереметьевское шоссе 2с18
Общая площадь, кв.м.	3870	3870,9	7725
Цена предложения, руб. с учетом НДС	219 265 200	123 900 000	350 000 000
Площадь земельного участка	9400	2665	22640
Стоимость земельного участка аналога, руб.*	44 998 000	20 648 000	98 982 000
Цена предложения, руб. без учета стоимости земельного участка	174 267 200	103 252 000	251 018 000

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь административной части, кв.м.	2400	800	1340
Площадь производственной части, кв.м.	1470	3070,9	6385
Цена предложения руб. без учета стоимости земли с учетом НДС	45 030	26 674	32 494
Источник информации	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/160567083/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/165034227/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/188764308/

* Расчет стоимости земельных участков приведен ниже

Описание алгоритма внесения корректировок приведено в данном разделе на стр. 45-48 данного отчета

Таблица 12-5. Расчет стоимости земельного участка площадью 9 400 кв.м. по адресу: Московская область, Химки, ш. Шереметьевское, влбД

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м.	руб./кв. м		7 000	5 523	7 792
1. Качество передаваемых прав					
1. Качество прав на земельный участок		Право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		-19,1%	-19,1%	-19,1%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 663	4 468	6 304
2. Условия финансирования					
		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 663	4 468	6 304
3. Особые условия					
		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 663	4 468	6 304
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени					
		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 663	4 468	6 304

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 898	3 865	5 453
5. Категория земель и ВРИ		Земли населенных пунктов для размещения производственно-складских объектов	Земли промышленности, энергетики и т.д. для строительства промышленно-складского комплекса	Земли населенных пунктов для общественно-делового и гражданского строительства (для размещения административно-офисных зданий)	Земли населенных пунктов для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			4 898	3 865	5 453
7. Местоположение					
7.1. Местоположение		Московская область, Химки, ш. Шереметьевское, влбД	Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня	Московская область, Солнечногорский район, с.пос. Луневское, в районе дер.Исаково	Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня, ул. Горная
Расстояние от МКАД		15,00	15,00	13,00	11,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 898	3 865	5 453
7.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 898	3 865	5 453
8. Физические характеристики					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	9 400,00	20 000,00	11 768,00	5 005,00
Корректировка			8,09%	2,34%	-6,29%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 295	3 956	5 110
8.2. Состояние участка		условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 295	3 956	5 110
9. Дополнительные характеристики					
9.1. Ограничения, обременения		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 295	3 956	5 110
9.2. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		0,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 295	3 956	5 110
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб./кв. м.		4 787,00		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб.		44 998 000,00		

Таблица 12-6. Расчет стоимости земельного участка площадью 2 665 кв.м. по адресу: Московская обл., г. Химки, Рабочая ул., мкр Клязьма-Старбеево, 6

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м.	руб./кв. м		7 000	5 523	7 792
1. Качество передаваемых прав					
1. Качество прав на земельный участок		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		7 000	5 523	7 792
2. Условия финансирования					
		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		7 000	5 523	7 792
3. Особые условия					
		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		7 000	5 523	7 792
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		7 000	5 523	7 792
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 055	4 778	6 740

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
5. Категория земель и ВРИ		Земли промышленности, энергетики и т.д. для эксплуатации промышленно-складского комплекса	Земли промышленности, энергетики и т.д. для строительства промышленно-складского комплекса	Земли населенных пунктов для общественно-делового и гражданского строительства (для размещения административно-офисных зданий)	Земли населенных пунктов для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			6 055	4 778	6 740
7. Местоположение					
7.1. Местоположение		Московская обл., г. Химки, Рабочая ул., мкр Клязьма-Старбеево, 6	Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня	Московская область, Солнечногорский район, с.пос. Луневское, в районе дер.Исаково	Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня, ул. Горная
Расстояние от МКАД		6,00	15,00	13,00	11,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 055	4 778	6 740
7.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту, наличие ж/д сообщения		имеется железная дорога*	отсутствует железная дорога	отсутствует железная дорога	отсутствует железная дорога
Корректировка	%		15%	15%	15%
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 963	5 494	7 751
8. Физические характеристики					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	2 665,00	20 000,00	11 768,00	5 005,00
Корректировка			23,07%	16,53%	6,71%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 570	6 403	8 271
8.2. Состояние участка		условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 570	6 403	8 271
9. Дополнительные характеристики					
9.1. Ограничения, обременения		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 570	6 403	8 271
9.2. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		0,00%	0,00%	0,0%

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 570	6 403	8 271
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб./кв. м.		7 748,00		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб.		20 648 000,00		

* Корректировка вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, стр. 154, табл. 87, и составил для аналогов +15%, т.к. они без железнодорожного сообщения.

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,15	1,14	1,17

Таблица 12-7. Расчет стоимости земельного участка площадью 22 640 кв.м. по адресу: Московская обл., г. Химки, Химки, Шереметьевское шоссе 2с18

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м.	руб./кв. м		7 000	5 523	7 792
1. Качество передаваемых прав					
1. Качество прав на земельный участок		Право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		-19,1%	-19,1%	-19,1%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 663	4 468	6 304
2. Условия финансирования					
		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 663	4 468	6 304
3. Особые условия					
		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 663	4 468	6 304
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 663	4 468	6 304

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 898	3 865	5 453
5. Категория земель и ВРИ		Земли населенных пунктов для размещения производственно-складских объектов	Земли промышленности, энергетики и т.д. для строительства промышленно-складского комплекса	Земли населенных пунктов для общественно-делового и гражданского строительства (для размещения административно-офисных зданий)	Земли населенных пунктов для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			4 898	3 865	5 453
7. Местоположение					
7.1. Местоположение		Московская обл., г. Химки, Химки, Шереметьевское шоссе 2с18	Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня	Московская область, Солнечногорский район, с.пос. Луневское, в районе дер.Исаково	Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня, ул. Горная
Расстояние от МКАД		15,00	15,00	13,00	11,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 898	3 865	5 453
7.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 898	3 865	5 453
8. Физические характеристики					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	22 640,00	20 000,00	11 768,00	5 005,00
Корректировка			-1,27%	-6,52%	-14,40%
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 836	3 613	4 668
8.2. Состояние участка		условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 836	3 613	4 668
9. Дополнительные характеристики					
9.1. Ограничения, обременения		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 836	3 613	4 668
<i>9.2. Доступные инженерные коммуникации</i>		коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		0,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 836	3 613	4 668
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб./кв. м.	4 372,00			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб.	98 982 000,00			

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Таблица 13-6 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом объектов недвижимости

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Цена предложения, руб. кв.м. с НДС		45 030	26 674	32 494
Условия рынка (время продажи)	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		45 030	26 674	32 494
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи (скидка на торг)		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-11,60%	-11,60%	-11,60%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		39 807	23 580	28 725
Площадь, кв. м	9 640,7*	3 870,0	3 870,9	7 725,0
Корректировка		-9,64%	-9,63%	-2,43%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 972	21 309	28 027
Адрес местоположения, транспортная доступность	Московская обл., г. Химки, тер. Шереметьево-2, уч. 309	Московская область, Химки, ш. Шереметьевское, влбД	Московская обл., г. Химки, Рабочая ул., мкр Клязьма-Старбеево, 6	Московская обл., г. Химки, Химки, Шереметьевское шоссе 2с18
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 972	21 309	28 027
Корректировка на состав площадей имущественного комплекса	производственно-складской комплекс с административным зданием	производственно-складской комплекс с административным зданием	производственно-складской комплекс с административным зданием	производственно-складской комплекс с административным зданием
Площадь производственных помещений в составе комплекса	6 276,70	1 470	3 071	6 385
Площадь административных помещений в составе комплекса	3 197,60	2 400,00	800,00	1 340,00
Корректировка		-16,00%	9,67%	12,43%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 216	23 370	31 511

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 216	23 370	31 511
Класс здания	Стандартный объект	Стандартный объект	Стандартный объект	Стандартный объект
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 216	23 370	31 511
Среднее значение рыночной стоимости, руб./кв.м. с НДС за 1 кв.м		28 366,00		
Среднее значение рыночной стоимости, руб./кв.м. без НДС за 1 кв.м		24 038,98		
Рыночная стоимость нежилого здания, руб. без НДС		231 753 000,00		
Рыночная стоимость нежилого здания без учета стоимости КПП и трансформаторной подстанции (28366*25,1+28366*141,3), руб. без НДС		227 752 913,00		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб. без НДС		72 963 000,00		
Рыночная стоимость нежилого здания с учетом стоимости права аренды земельного участка, руб. без НДС		300 715 913,00		

* В площадь включена площадь КПП 25,1 кв.м. и площадь трансформаторной подстанции 141,3 кв.м.

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.

Корректировка на учет НДС. Поскольку цены продаж по аналогам не учитывают НДС, корректировка не требуется.

Условия предложения. Корректировка на торг.

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», ЛейферЛ.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 261, таблица 164.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,9%	22,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -11,6%, учитывая характеристики объектов-аналогов и текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

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

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 (июнь 2018), корректировка не требуется.

Местоположение. Важным фактором в формировании стоимости объекта недвижимого имущества является местоположение.

Объект оценки расположен в г. Химки на территории международного аэропорта «Шереметьево» в 11 км. от МКАД. Объекты-аналоги также расположены в г. Химки на сопоставимом удалении от МКАД (до 15 км.). Учитывая сопоставимость объектов-аналогов и объекта оценки по местоположению, корректировка не вводилась.

Площадь (масштаб). Площадь объекта недвижимости оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого здания, тем стоимость единицы его площади меньше стоимости единицы площади здания аналогичного по назначению, но меньшей площади.

Объекты оценки представляют собой административно-складской комплекс, реализация которого будет проводиться целым комплексом, без деления на отдельные здания.

Корректировка введена для общей площади комплекса, на основании «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., рис. 59, стр. 159.

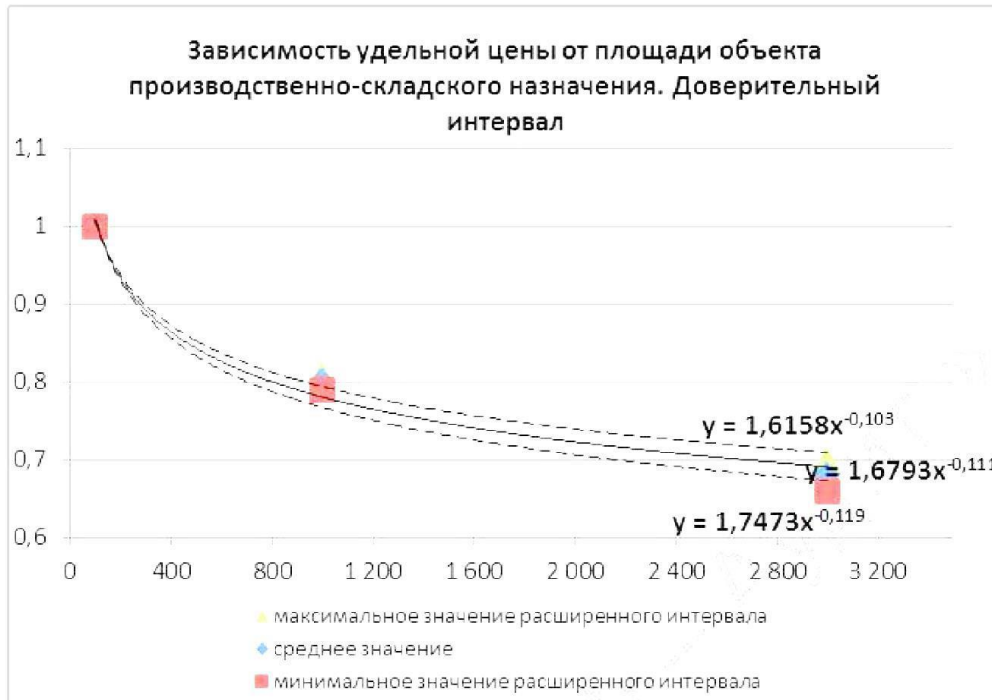


Рис. 59.¹⁰

Наиболее точно зависимость стоимости производственно-складского объекта от площади описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,6793 * S^{(-0,111)}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь объекта, кв.м.

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

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

, где:

K_{II} – размер корректировки на площадь объекта;

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

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

Таблица 13-7 Расчет корректировки на площадь

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Расчетное значение коэффициента поправки	Размер корректировки на площадь, %
Объект оценки	9 474	0,60775922	0,00%
Аналог №1	7 892	0,62021513	-2,01%
Аналог №2	30 584	0,53362777	13,89%
Аналог №3	3 871	0,67124515	-9,46%

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на техническое состояние объектов оценки не производится, т.к. оцениваемый комплекс и аналоги находятся в хорошем техническом состоянии.

Корректировка на наличие коммуникаций. Объекты-аналоги производственно-складские комплексы, оснащенные инженерными сетями электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление, вентиляция, (информация получена из телефонного разговора с продавцами объектов-аналогов). Оцениваемый комплекс также имеет инженерные сети электричество, газ, водопровод, канализацию, систему вентиляции, отопление.

Корректировка не вводилась, учитывая сопоставимость по данному элементу исследования.

Корректировка на вид использования.

В состав комплексов объектов-аналогов входят здания и помещения производственно-складского и административно-офисного назначения. Из беседы с лицами, разместившими объявления о продаже объектов – аналогов получена информация о площади административной части и производственно-складской.

Для расчета определена рыночная стоимость 1 кв.м. зданий производственно-складского назначения. Формула для определения рыночной стоимости:

$R_{пр-скл} = R_{компл.} / (1,51 * 1,24 * S_{адм} + S_{пр-скл})$, где

$R_{пр-скл}$ – стоимость 1 кв.м. производственно-складских зданий в составе комплекса, руб./кв.м.;

1,51 – отношение арендной ставки за административные помещения к производственно-складские помещения на территории 1 базы согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 152, стр. 246.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

1,24 - отношение арендной ставки за высококласные административные помещения к стандартным офисным помещениям согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 155, стр. 251.

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,25	1,29
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,22	1,25
Отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,16	1,14	1,18
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,30	1,27	1,33
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,22	1,26
Отношение удельной арендной ставки объектов общественного питания к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,17	1,15	1,20

251

Садм – площадь административной части комплекса, кв.м.;

Спр-скл – площадь производственно-складской части комплекса, кв.м.

Далее стоимость 1 кв.м. скорректирована, учитывая индивидуальные особенности объектов.

Таблица 13-7 Расчет корректировки на состав площадей

Наименование	Объект оценки, площадь кв.м.	Объект-аналог №1 площадь кв.м.	Объект-аналог №2 площадь кв.м.	Объект-аналог №3 площадь кв.м.
Общая площадь, кв.м.	9 474,30	3 870,00	3 870,90	7 725,00
Площадь производственной части, кв.м.	6 276,70	1 470,0	3 070,9	6 385,0
Площадь административной части, кв.м.	3 197,60	2 400,00	800,00	1 340,00
Удельные веса				
Производственные помещения	0,66	0,38	0,79	0,83
Административные помещения	0,34	0,62	0,21	0,17
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00
Производственные помещения	0,66	0,38	0,79	0,83
Административные помещения	0,63	1,16	0,39	0,32
Коэффициенты отношения	1,29	1,54	1,18	1,15

Наименование	Объект оценки, площадь кв.м.	Объект-аналог №1 площадь кв.м.	Объект-аналог №2 площадь кв.м.	Объект-аналог №3 площадь кв.м.
Корректирующие коэффициенты		0,84	1,10	1,12

Рыночная стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, тер. Шереметьево-2, уч. 309, с учетом стоимости права аренды земельного участка, полученная сравнительным подходом, по состоянию на дату проведения оценки округленно составляет:

300 715 913,00 (Триста миллионов семьсот пятнадцать тысяч девятьсот тринадцать) рублей

13. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод прямой капитализации;

- метод капитализации по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации позволяет капитализировать постоянные доходы в текущую стоимость объекта, он наиболее применим к объектам, приносящим стабильный фиксированный доход. При этом используются одномоментные показатели. Стоимость имущества рассчитывается по формуле капитализации дохода:

$V=I / R$, где:

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

I – величина дохода;

R – коэффициент капитализации.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

На основании предоставленных документов (технический паспорт нежилого здания с экспликацией помещений), а также на основании визуального осмотра оценщиком определены арендопригодные площади (за исключением коридоров, туалетов, мест общего пользования):

Наименование части здания	Площадь арендопригодная, кв.м.
Складские помещения (согласно экспликации помещений, приведенной в Приложении к данному отчету, вошли площади складских и подсобных помещений)	5 029,20
Административные помещения (согласно экспликации помещений, приведенной в Приложении к данному отчету, включают в себя кабинеты, комнаты отдыха, бухгалтерии и офисные помещения в офисной и складской части здания)	2 075,50

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Для определения потенциального валового дохода была рассчитана ставка арендной платы.

Расчет арендной ставки проводился методом сравнения продаж.

Ниже представлены наиболее типичные текущие рыночные арендные ставки по объектам.

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

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

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

В рамках данного подхода рассчитывалась рыночная стоимость нежилых производственно-складских зданий с административными помещениями, которые способны приносить доход в текущем времени без дополнительных вложений.

Для расчета объектов оценки взяты цены предложения арендных ставок производственно-складского и офисного назначения сопоставимые по техническим характеристикам.

Определение потенциального операционного дохода

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

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = A_{кор} \times S_{ПВД},$$

где:

А_{кор} – скорректированная ставка аренды объекта оценки;

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

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

Для расчета использовались арендные ставки в состав которых не входят операционные расходы (на основании беседы с лицами, разместившими объявления о сдаче в аренду помещений).

Таблица 14-1 Объекты-аналоги по аренде производственно-складских объектов

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Описание	Склад неотапливаемый металлический, типа МАРХИ, форма в плане квадратная - 30,3 м x 30,3 м. 4 ворот, пандус. Высота потолков 9,5 м, склад оборудован стеллажами. Склад расположен на огороженной территории, к складу примыкает открытая площадка и офисное здание, удобный подъезд для фур. В здании, примыкающем к складу, возможна аренда офисного помещения 36 кв. м с непосредственным прямым доступом в склад и дополнительно аренда до 100 кв.м отдельных изолированных офисных помещений. Все коммуникации в наличии интернет, телефон. В соседнем здании (100 м) - кафе, столовая. Географическое расположение район аэропорта Шереметьево 2, в непосредственной близости от терминала Шереметьево-Карго	Производственно-складской комплекс В+. Без комиссии. Сдается в аренду склад площадью 3200 кв.м. на 1 этаже. Состояние помещений с ремонтом. Отличное транспортной доступности. Железнодорожная станция Сходня 10 минут пешком. Высота потолков 10 м. Шаг колонн 12*24. Нагрузка на пол 8 тонн на квадратный метр. Здание 42*72. 3 секции по 1000 м2 с отдельными воротами и этажеркой 250 м2 под административные цели. Бетонный пол с антипылевым покрытием. Административное здание 1000 м2, 4 этажа. 2010 года постройки. 5500 руб. за 1 кв.м. в год без НДС	Сдаётся в аренду тёплый склад 800 кв.м. (возможно деление 500+300 кв.м), 1-й этаж, высота потолка 7,5 м , высота ворот 4м , пол бетон, стоянка для автомашин есть , удобная транспортная доступность , отдельно по счетчикам электричество , тепло, вода. , удобная транспортная доступность
Место расположения	Московская область, Химки, ш. Шереметьевское	Московская область, Химки, Сходня микрорайон, Октябрьская ул., мкр. Сходня, 37	Московская область, Химки, ш. Шереметьевское, вл31
Площадь, кв.м.	918	до 4250	800
Предложенная арендная ставка в месяц, руб. кв.м. с учетом НДС (в стоимость арендной ставки не включены операционные расходы)	5 399	6 490	6 240
Источник информации	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/163569683/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/180401514/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/173963021/

Таблица 14-2 Расчет рыночной стоимости размера арендной платы для производственно-складских объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Цена предложения арендной ставки, руб./кв.м. в год		5399	6490	6240
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-9,50%	-9,50%	-9,50%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		4886	5873	5647
Условия рынка (время продажи)	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		4886	5873	5647
Адрес местоположения, транспортная доступность	Московская обл., г. Химки, тер. Шереметьево-2, уч. 309	Московская область, Химки, ш. Шереметьевское	Московская область, Химки, Сходня микрорайон, Октябрьская ул., мкр. Сходня, 37	Московская область, Химки, ш. Шереметьевское, вл31
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		4886	5873	5647
Качество отделки (классность объекта)	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		4886	5873	5647
Площадь, кв.м.	5029,2	918,0	до 4250	800,0
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		4886	5873	5647
Наличие коммуникаций	все коммуникации	не отапливаемый	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		35,1%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		6602	5873	5647
Операционные расходы	включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка		13,5%	13,5%	13,5%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		7494	6666	6410

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Рыночная арендная ставка за складские объекты, руб./кв.м. в год с НДС		6 857		
Рыночная арендная ставка за складские объекты, руб. кв.м. в год без НДС		5 811		

Обоснование вносимых поправок для объектов оценки

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.

Условия предложения. Корректировка на торг введена с учетом того, что реальная цена сделки может отличаться от предлагаемой цены.

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в Сборнике рыночных данных СРД-21 за ноябрь 2017 г.



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и Интернет и из периодических изданий по корректировкам. Проведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (9)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -9,5%, учитывая характеристики объектов-аналогов и текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Объем передаваемых прав. Т.к. заключается сделка прямой аренды, данная корректировка равна нулю.

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 (февраль 2018 г.) сопоставим с датой оценки (27 июня 2018), корректировка не требуется.

Местоположение

Важным фактором в формировании стоимости объекта недвижимого имущества является местоположение.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Месторасположение объектов оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка не вводилась.

Площадь (масштаб)

Корректировка на площадь не вводилась, учитывая, что здания объектов-аналогов возможно сдавать в аренду частями, объектов оценки отдельными зданиями, помещениями или блоками.

Корректировка на качество отделки (классность объекта)

Корректировка на техническое состояние объектов оценки не производится, т.к. оцениваемый комплекс и аналоги находятся в хорошем техническом состоянии.

Корректировка на наличие коммуникаций. Объекты-аналоги №2,3 производственно-складские комплексы, оснащенные инженерными сетями электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление, вентиляция, (информация получена из телефонного разговора с продавцами объектов-аналогов). Оцениваемый комплекс также имеет инженерные сети электричество, газ, водопровод, канализацию, систему вентиляции, отопление. У аналога №1 отсутствует отопление.

Корректировка вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», ЛейферЛ.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 172, таблица 91 и составила для аналога №1: $1/0,74 = 1,351$ или +35,1%.

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Корректировка на состав арендной ставки (включение операционных расходов)

Арендные ставки объектов-аналогов не включают в себя операционные расходы.

Корректировка вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», ЛейферЛ.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 73, таблица 31 и составила для аналогов +13,5%.

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 31

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	8,2%	17,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	8,6%	18,5%

Таблица 14-3 Объекты-аналоги по аренде офисных объектов

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	офис	офис	офис
Описание	<p>Предлагаются площади любых размеров! Помещение открытой планировки, с высокими потолками (4,5 м), очень светлое, в новом здании. Идеально подходит для офисов современного типа. Уникальная транспортная доступность, удобный подъезд с основных транспортных магистралей Ленинградское шоссе, Вашутинское шоссе, Шереметьево 1-2. Ж/д ст. Химки 5 мин. В округе нет ничего похожего. На территории есть варианты разной площади под различные сферы деятельности, а также машиноместа под парковку. Выбор помещений разнообразен, в наличии: офисы различного метража и планировки - от небольших кабинетов до многофункциональных отдельных блоков; современные конференц-залы и учебные классы, оборудованные экраном с проектором, WI-FI; комнаты для переговоров. Офисы открытого типа open space: позволяют создавать отдельные функциональные зоны; возможно сочетание кабинетного и открытого пространства. Территория огорожена, система контроля доступа, круглосуточное видеонаблюдение, современные системы противопожарной безопасности, сигнализации и пожаротушения. В шаговой доступности два новых современных жилых комплекса Две Столицы и Солнечная система. В здании есть кафе с превосходной кухней</p>	<p>Предлагаем в аренду офисы в бизнес-центре класса В по адресу г.Химки, ул.Московская 38А. Бизнес-центр расположен в непосредственной близости от Ленинградского шоссе, МКАДа и международного аэропорта Шереметьево. Общая площадь бизнес-центра: 5 631 кв. м. Этажность 14 этажей. Сделан свежий ремонт. Вертикальные коммуникации 2 лифта (пассажирский и грузопассажирский); Телефонные линии, интернет; Мощность э/э на объект 560 кВт на здание. Высота потолков 3,4 м; Приточно-вытяжная вентиляция, система кондиционирования; Автоматическая система пожаротушения и оповещения; Охранная сигнализация; Парковка на территории.</p>	<p>Сдам в аренду офисное помещение 467,5 кв.м свободной планировки, расположенное на 3-ем этаже нового Многофункционального комплекса по адресу: г.Химки, ул.Ленинградская, стр.21. Развитая инфраструктура и легкая транспортная доступность: удобный подъезд автотранспортом с МКАД и Ленинградского шоссе, 10 мин общественным транспортом до станций метро Речной вокзал и Планерная, 10 минут пешком до ж/д станции Химки, 15 минут до аэропорта Шереметьево. 9 600 руб. в год за 1 кв.м. без НДС. Дом сдан в эксплуатацию. На первом этаже работает магазин "Пятерочка". Ремонт или "каникулы" по согласованию.</p>
Место расположения	Московская область, Химки, ш. Шереметьевское, 2А	Московская область, г.Химки, ул.Московская 38А.	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Ленинградская ул., с21
Площадь, кв.м.	от 100 до 2500	300	467,5

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Предложенная арендная ставка в месяц, руб. кв.м. (в стоимость арендной ставки не включены операционные расходы, НДС)	11 210	11 320	11 328
Источник информации	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/169404791/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/181051133/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/163528084/

Таблица 14-4 Расчет рыночной стоимости размера арендной платы для офисных объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Цена предложения арендной ставки, руб./кв.м. в год		11210	11320	11328
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		10313	10414	10422
Условия рынка (время продажи)	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		10313	10414	10422
Адрес местоположения, транспортная доступность	Московская обл., г. Химки, тер. Шереметьево-2, уч. 309	Московская область, Химки, ш. Шереметьевское, 2А	Московская область, г.Химки, ул.Московская 38А.	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Ленинградская ул., с21
Территориальный коэффициент	0,62	0,62	0,8	0,8
Корректировка		0,0%	-22,5%	-22,5%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		10313	8071	8077
Качество отделки (классность объекта)	с отделкой	с отделкой	с отделкой	без отделки
Корректировка		0,00%	0,00%	30,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		10313	8071	10500
Площадь, кв.м.	2075,5	от 100 до 2500	300,0	467,5
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		10313	8071	10500

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Рыночная арендная ставка, руб./кв.м. в год		11 419		
Рыночная арендная ставка, руб. кв.м. в год без НДС		9 677		

Обоснование вносимых поправок для объектов оценки

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.

Условия предложения. Корректировка на торг введена с учетом того, что реальная цена сделки может отличаться от предлагаемой цены.

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в Сборнике рыночных данных СРД-21 за ноябрь 2017 г.



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и Интернет и из периодических изданий по корректировкам. недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6.5)	6-9 (7.5)	4-7 (5.5)	8-12 (10)	6-9 (7.5)	10-13 (11.5)	7-8 (7.5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5.5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9.5)	6-8 (7)	9-12 (10.5)	9-10 (9.5)	12-14 (13)	11-14 (12.5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8.5)	5-8 (6.5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11.5)	6-8 (7)	10-13 (11.5)	11-14 (12.5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7.5)	10-12 (11)	7-8 (7.5)	11-13 (12)	7-12 (9.5)	12-14 (13)	11-12 (11.5)
Новосибирск	5-8 (6.5)	6-9 (7.5)	7-10 (8.5)	10-13 (12.5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12.5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5.5)	7-9 (8)	8-11 (9.5)	11-14 (12.5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7.5)	11-15 (13)	12-15 (13.5)
С.-Петербург	5-6 (5.5)	8-9 (8.5)	6-7 (6.5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11.5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5.5)	8-9 (8.5)	6-10 (9)	11-14 (12.5)	6-7 (6.5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13.5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9.5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7.5)	10-12 (11)	10-11 (10.5)	11-14 (12.5)	12-15 (13.5)
Ставрополь	6-9 (7.5)	11-12 (11.5)	6-9 (7.5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12.5)	9-10 (9.5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8.5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12.5)	9-12 (10.5)	12-14 (13)	12-15 (13.5)
Тверь	5-8 (6.5)	10-12 (11)	8-9 (8.5)	11-14 (12.5)	8-9 (8.5)	11-13 (12)	9-10 (9.5)	12-13 (12.5)	12-15 (13.5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7.5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12.5)	9-10 (9.5)	13-15 (14)	12-15 (13.5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12.5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

*Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеют в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.*

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -8,0%, учитывая характеристики объектов-аналогов и текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Объем передаваемых прав. Т.к. заключается сделка прямой аренды, данная корректировка равна нулю.

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 (февраль 2018 г.) сопоставим с датой оценки (27 июня 2018), корректировка не требуется.

Местоположение

Важным фактором в формировании стоимости объекта недвижимого имущества является местоположение.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Объект оценки и аналог №1 расположены в производственных зонах города, а аналоги №2 и №3 – в жилых районах.

Корректировка вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2017. офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 139, таблица 67 и составила для аналогов №2 и №3: $0,62/0,80-1=0,775$ или $-22,5\%$.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 67

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Окраины городов, промзоны	0,61	0,59	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

139

Площадь (масштаб)

Корректировка на площадь не вводилась, учитывая, что здания объектов-аналогов возможно сдавать в аренду частями, объектов оценки отдельными зданиями, помещениями или блоками.

Корректировка на качество отделки (классность объекта)

Корректировка вводилась для аналога №3, т.к. аналоги №1,2 и объект оценки – объекты с отделкой, а аналог №3 – помещения без отделки.

Корректировка вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2017. офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 240, таблица 148 и составила для аналога №3: 1,30 или $+30\%$.

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

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

Для складской недвижимости уровень недозагрузки определен в размере 6,4% на основании анализа рынка и исследований JLL (см. анализ рынка).

Для офисной недвижимости уровень недозагрузки определен в размере 12,0% на основании анализа рынка и исследований JLL.



По итогам I квартала поглощение продолжило тренд конца прошлого года и уверенно вышло в позитивную зону, составив 107 000 кв.м. На фоне низкой строительной активности дополнительные площади «выбираются» с рынка. Вакансия в целом по офисному рынку (в классе «А», «В+» и «В-») снизилась на 0,5 п.п. до 12% и будет оставаться на этом уровне в течение года. Ввиду стабильно низкого нового строительства и высокого объема сделок уровень вакансии продолжил снижение, начатое в середине прошлого года, и составил 12% на конец I квартала 2018 года. Снижение уровня вакансии связано с уменьшением доли свободных площадей в классе «А». Показатель по классу «В» остается стабильным. На фоне положительного поглощения и низкого нового строительства уровень вакантных помещений в 2018-2020 годах будет оставаться на стабильном уровне, порядка **12,0-12,5%**. Свободные качественные офисные помещения разного метража и в разной степени готовности в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, чем ближе местоположение к центру, тем ниже уровень вакансии. Площадь **свободных офисов** по состоянию на конец первого квартала этого года составила около 2 млн кв.м (класс «А» и «В»).

<https://zдание.info/2393/2467/news/12080>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

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

$ЧОД = ДВД - ОР - РЗ$, где:

ОР – операционные расходы;

РЗ - отчисления в фонд замещения.

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

Определение операционных расходов

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

При оценке объекта недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов:

Условно-постоянные:

налог на имущество и землю;

эксплуатационные расходы;

расходы на текущий ремонт;

Условно-переменные:

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

расходы на управление объектом.

Согласно сборнику СРД №21 за 2017 год, уровень операционных расходов в складских комплексах класса А составляет в среднем 1985 руб. с 1 кв.м. в год $((1610+2360)/2=1985)$.



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.5. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.5.1

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 420	5 620	3 980
	Эксплуатационные расходы	4 790	3 830	2 650
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 340	7 020	5 190
	Эксплуатационные расходы	6 050	4 590	3 490
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 420	1 680
	Эксплуатационные расходы	2 130	1 610	1 210
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 390	5 410	3 480
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 020	5 730	4 410
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 190	1 780	1 310
	Эксплуатационные расходы	1 805	1 410	940
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 610-2 360	1 260-2 130	958-1 680

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ И КАПИТАЛИЗАЦИИ

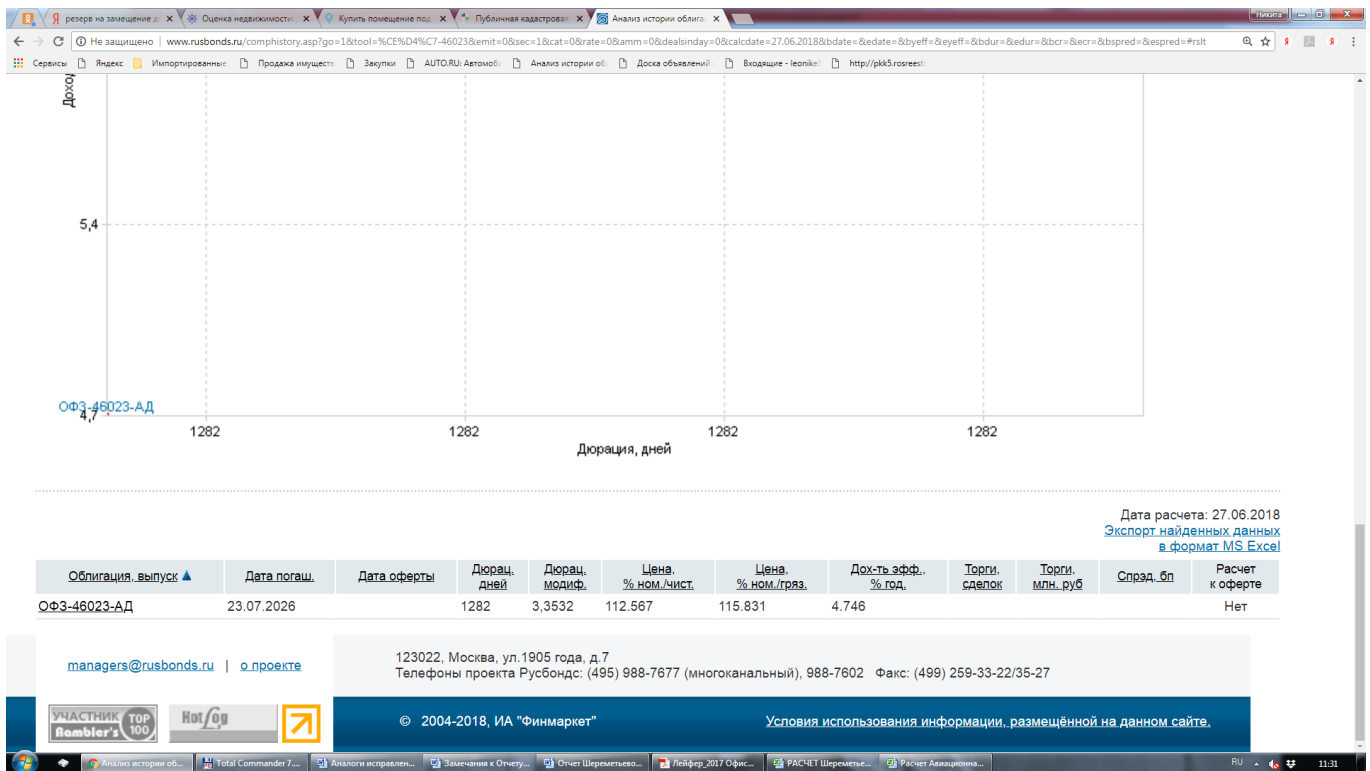
Ставка капитализации используется для расчета текущей стоимости объекта недвижимости на основе прогнозируемого годового дохода. Ставка капитализации определяется как сумма нормы прибыли на доступные альтернативные инвестиционные возможности с сопоставимыми рисками и нормы возврата инвестированного капитала.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

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

В качестве **безрисковой ставки** принята рублевая доходность по ОФЗ-46023 со сроком погашения 23.07.2026 года, которая на дату оценки составила 4,746%.⁹

<http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46023&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=10.08.2017&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdu r=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt>

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Среди них можно выделить:

- Ухудшение общей экономической ситуации: риск присутствует (степень риска около среднего), т.к. в мире наблюдается напряженная экономическая ситуация (в Европе и США, а соответственно не останутся в стороне и остальные страны).

- Увеличение конкурирующих объектов ;

- Изменение федерального или местного законодательства - изменение налогового законодательства, правил зонирования, застройки, изменение федерального или местного законодательства;

- Риски, связанные с инфляцией;

- Неэффективное управление недвижимостью;

- Неполучение арендных платежей.

- Непрофессионализм инвестора – от уровня профессионализма инвестора зависит и стоимость объектов недвижимости;

- Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).

- Финансовые проверки.

- Неправильное оформление договоров аренды.

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

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

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

Таблица 14-3 Расчет величины премии за риск

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

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).										
Финансовые проверки	1									
Неправильное оформление договоров аренды	1									
Количество наблюдений	9	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	9	0	0	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	13									
Количество факторов	10									
Средневзвешенное значение округленно, балла	1,30									
Величина премии за риск инвестирования в недвижимость (1 балл = 1%)	1,30%									

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

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

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

Π – премия за низкую ликвидность,

R_p – безрисковая ставка,

L – период экспозиции,

Q – общее количество месяцев в году.

В данном случае, учитывая особенности объекта оценки (его местоположение, технические характеристики (площадь, этажность, планировка, состояние и т.д.), а также учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в Московской области, можно отнести объект оценки к объектам со средней ликвидностью, а срок реализации объекта оценки может составлять от 3-х до 12-ти месяцев. На основании проведенных интервью с представителями одних из крупнейших агентств недвижимости г. Москвы (Московское агентство недвижимости RusREALTY, т. +7 (495) 506 53 48, г. Москва, ул. Воронцовская д.6 стр.2; АН «Азбука жилья», т. 8-985-991-50-68 (г. Москва, пер. Сивцев Вражек, 29/16, этаж 6), период экспозиции для объектов оценки, учитывая величину площадей, местоположения и иных параметров был определён в размере 12-ти месяцев. Таким образом, поправка на низкую ликвидность для объектов оценки:

$$\Pi = (4,746\% \times 12) / 12 = 4,75\%$$

Премия за управление (инвестиционный менеджмент)

Учитывает тот факт, что инвестиции, связанные с недвижимостью, требуют более интенсивного управления, чем инвестиции, например, в ценные бумаги. В мировой практике премия за менеджмент составляет от 0,5 до 2%. Для расчетов, учитывая специфику рынка России, принимаем величину в размере 1,0%.

Таблица 14-4 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Компоненты	Значения
1.	Безрисковая ставка, %	4,746%
2.	Поправка на риск вложения в недвижимость, %	1,300%
3.	Поправка на низкую ликвидность, %	4,750%
4.	Поправка на инвестиционный менеджмент, %	1,000%

№ п/п	Компоненты	Значения
5.	Ставка дисконтирования, %	11,796%

При известной ставке дисконтирования ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = k + N, \text{ где:}$$

R – ставка капитализации;

k – ставка дисконтирования;

N – норма возврата капитала;

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

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

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

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

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

Основная формула расчета имеет следующий вид:

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

N - норма возврата капитала;

i - ставка дисконтирования.

n – оставшийся срок экономической жизни здания (в нашем случае он составляет: $50 - 19 = 31$ год, где 50 лет – общий срок службы аналогичных зданий (<http://www.sehndvichpaneli.ru/srok-sluzhby-sendvich-paneley-skolko-mogut-prosluzhit-paneli/>), 19 – фактический срок службы с даты окончания строительства 1999 г по дату оценки).

Тогда норма возврата составит $N = 0,384\%$

Таким образом, **ставка капитализации составит:** $11,796\% + 0,384\% = 12,180\%$

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом приведен далее на альбомном листе.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Таблица 14-5 Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом

Наименование	Наименование части здания	Площадь арендопригодная, кв.м.	Стоимость аренды, руб. кв.м. в год	ПВД (потенциальный валовый доход), руб.	Потери от простоя и неполучения арендной платы (% от ПВД)	ДВД (действительный валовый доход), руб.	Операционные и эксплуатационные расходы	ЧОД (Чистый операционный доход), руб.	Единая ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС с учетом стоимости права аренды земельного участка под зданием по площади застройки
Нежилое здание	Складские помещения	5 029,20	5 811	29 222 954,54	6,40%	27 352 685	9 982 962	17 369 723	12,180%	142 607 000	253 893 000
	Административные помещения	2 075,50	9 677	20 084 718,96	12,00%	17 674 553	4 119 868	13 554 686	12,180%	111 286 000	

Рыночная стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, тер. Шереметьево-2, уч. 309, с учетом стоимости права аренды на земельный участок, полученная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки округленно составляет:

253 893 000 (Двести пятьдесят три миллиона восемьсот девяносто три тысячи) рублей

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер оцениваемого объекта, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Для определения стоимости земельного участка только сравнительный подход.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал все три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Результаты, полученные в рамках указанных подходов, представлены в таблице ниже

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:

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 данном случае обоснованно не использовался.

Доходный подход

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

По мнению Оценщика, доходный подход в данном случае является достаточно объективным, т.к. рынок аренды аналогичных объектов в городе Химки активно развит, что позволяет с высокой долей точности спрогнозировать будущие доходы от эксплуатации объекта оценки, удельный вес по доходному подходу составляет 0,5.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. По мнению Оценщика, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ рынка соответствующего сегмента рынка недвижимости в достаточной мере отражает ситуацию на рынке аналогичных объектов. Удельный вес по сравнительному подходу составляет 0,5.

При определении рыночной стоимости права аренды земельного участка использовался только сравнительный подход. Весовой коэффициент 1,0.

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

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Таблица 14-1. Согласование результатов, полученных с применением различных подходов к оценке рыночной стоимости Объектов оценки

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Рыночная стоимость без НДС, руб.
			затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
1	Нежилое здание	9 474,3	Обоснованно не использовался	0,0	300 715 913	0,5	253 893 000	0,5	277 304 000
	<i>В том числе:</i>								
2	Стоимость права аренды земельного участка к/н 50:10:0030102:88	19 378,0	Обоснованно не использовался	0,0	72 963 000	1,0	Обоснованно не использовался	0,0	72 963 000
	Итоговая рыночная стоимость нежилого здания без учета стоимости земельного участка								204 341 000
	Итоговая рыночная стоимость права аренды земельного участка								72 963 000

Источник: расчеты Оценщика

15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании вышеприведенных расчетов, можно сделать вывод:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст», расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, тер. Шереметьево-2, уч. 309 и обремененного залогом в пользу БАНК ВТБ (ПАО), по состоянию на 27 июня 2018 г., округленно составляет¹⁰:

277 304 000,0 (Двести семьдесят семь миллионов триста четыре тысячи) рублей 00 копеек РФ, в том числе:

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость комплекса без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание	9 474,3	Московская обл., г. Химки, тер. Шереметьево-2, уч. 309	204 341 000
2	Право аренды земельного участка к/н 50:10:0030102:88	19 378,0	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., г. Химки, на территории международного аэропорта «Шереметьево»	72 963 000
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, обремененных залогом в пользу Банк ВТБ (ПАО), руб.				277 304 000

В конце мы хотим обратить ваше внимание на то, что сделанный нами вывод о рыночной величине стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость») при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, осуществленной на других условиях договора, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины стоимости

Действительный член Российского Общества
Оценщиков, оценщик

Шиганов Владислав Анатольевич _____

¹⁰ НДС не облагается согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Документы оценщика







ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005360 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005360 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Шигапов Владислав Анатольевич**
 Паспортные данные: Сер. 4510 №756683 выдан Отделением по району Внуково ОУФМС России по гор. Москва в ЗАО (код подразделения - 770-061) 28.01.2011
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петушкинская, д.12, стр.2, эт. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
 2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 3.2. Объектом страхования также являются не противопорочные законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением расходов 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 действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих 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 надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по Переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 10.2. При получении страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шигапов Владислав Анатольевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1: 
 (Начальник отдела страхования имущества и гражданской ответственности
 Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 3254412-3/16 от 18.11.2016 г.
 и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) -265-87-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@rrooo.ru; http://www.rrooo.ru



Член Международной федерации
участков рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(STEGMA)



Член
Торгово-представительной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шиганова Владислава Анатольевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Шиганов Владислав Анатольевич является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков « 02 » февраля 2009г.
за регистрационным № 005360

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 июля 2017 г.

Дата составления выписки « 27 » июля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ГОССНИСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 411561

Настоящий диплом выдан

*Мигранову
Владиславу Станиславовичу*

в том, что он(а) с «*27*» *апреля* 2003 г. по «*19*» *мая* 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Медицина -
народные академические центры и школы*

по *профессии: Оценка собственности;
оценка стоимости предприятий
(бизнеса)*

Государственная аттестационная комиссия решением от «*19*» *мая* 2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Мигранова
Владислава Станиславовича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки объектов
недвижимости, оценки стоимости предприятий
(бизнеса)*

Председатель государственной
аттестационной комиссии

М.П. Ректор (директор)

Город *Москва* год *2003*

Регистрационный номер *346*

Диплом является государственным Документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178
info@absolutins.ru кпп 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001284/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001284/17 от 28.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) 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 2017 г. по «31» октября 2018 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, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<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 28.09.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Поталова Е.Ю.)

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



(Перелечко О.В.)

Источник информации

Объекты-аналоги, используемые в расчетах рыночной стоимости земельных участков:

Промышленного назначения в продажу

Цена:	140 000 000 Р	Площадь участка:	2 га
Цена за га:	70 000 000 Р	Дата публикации:	28 декабря 2017
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	вчера в 22:34
Тип объявления:	вторичка		

Описание

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок ровной четырехугольной формы 2 Га, расположенный в 15 км по Ленинградскому шоссе вблизи промышленной зоны г.Сколково, Московская обл. Солнечногорский р-н, в районе д. Подольно. Категория: земли промышленности. Вид использования земли: промышленно-складской комплекс. Участок примыкает к складскому терминалу. Рядом завод по производству воды. Коммуникации по границе. Электроснабжение (310 кВт, своя ТП). Идеальное место под размещение складского комплекса, производства. Великолепный подъезд.

https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_200_sotok_mkr_shodnya_6802627612/

Участок 1.17 га (промназначения) - 65 000 000 Р

№ 1564704102, размещено сегодня в 11:08

Расстояние до города: 5 км. Площадь: 117 сот.

Адрес: Московская область, Химки, Московская область, Солнечногорский район, деревня Исаково

Продажи отличной участок для Вашего бизнеса. 1 линия Шереметьевского шоссе. Назначение: промышленное, собственность: срочно.

https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_1.17_ga_promnazznacheniya_1564704102

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The main listing is for a 50-sotka plot in Khimki, Moscow region, located on Gornaya St. near the Snyodnaya micro-district. The price is 39,000,000 rubles. The listing includes an aerial photo of the plot and surrounding area. The plot is zoned for industrial use. The listing is from the agency 'ИНКОМ-Недвижимость Коммерческая'.

Участок, 50 сот.
Московская область, Химки, Снодия микрорайон Горная ул. мкр Снодия

39 000 000 ₽ 780 000 ₽/сот.
В ипотеку за 402 034 ₽/мес.

Свободная продажа
+7 495 363-55-05

Площадь: 50 сот. Статус земли: Земля промышленного назначения

Лот: кн-0016428 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК на ПРОДАЖУ
Московская область, 11 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, Химкинский район, г. Снодия, ул. Горная. Продается земельный участок в шаговой доступности от Ленинградского шоссе общей площадью 5005 кв.м. Расположен на "утренней" стороне шоссе. Подводка коммуникаций на расстоянии 200 м - вода, электричество, канализация. Возможно подведение газа. Участок правильной формы - 100 м x 30 м. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры. Стоимость 39 млн. рублей. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.

Департамент Коммерческой недвижимости.
Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05

<https://khimki.cian.ru/sale/suburban/172257955/>

Объекты-аналоги, используемые в расчетах рыночной стоимости нежилого здания сравнительным подходом:

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website for a warehouse in Khimki, Moscow region, located on Rabochaya St. near the Leninskoye Shosse. The price is 123,900,000 rubles. The listing includes a table of characteristics and a detailed description of the building. The building is a 3-story structure with a total area of 3,870 square meters. The listing is from the agency 'Отдел Складской недвижимости'.

Склад (С), 3 870 м²
Московская область, Химки мкр, Клязьма-Старбеево, Рабочая ул. на карте
Ленинградское шоссе, 4 км от МКАД

123 900 000 ₽ 32 014 € за м²

Отдел Складской недвижимости
Резиденция
+7 499 372-93-98

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
3 870 м²	1 из 3	6 м	Свободно

ИД: 6498
Предлагается к продаже здание общей площадью 3870м² Из них:
1й этаж - складской
Складские площади: высота потолков 5,5-6,5 м(2): 1500 м2
Офисные и подсобные площади (потолки 3-3,3 м(2)): 310 м2
Автомобильный двор
Офисные и подсобные площади (потолки 3 м(2)): 490 м2
2й этаж - складской
Складские площади: высота потолков 4,5-5,5 м(2): 1600 м2
Площадь участка: 2665 м2 в собственности.
Площадь парковки перед складским комплексом: 400м2
Парковка:
1й этаж: бетонный пол, сверху плитка
2й этаж: наливные полы
За ворот в пол под евро фуру шириной 3 и 10 метров
Грузовой лифт 5 тонный размерами 3*4 метра, высота 2,4 метра
Выходное оборудование по периметру здания
Собственная котельная. Городская канализация
100 кВт электричество с возможностью увеличения до 200кВт

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 499 372-93-98

Условия сделки

Цена	123 900 000 ₽
Стежа	32 014 € за м²
Налог	ИДС включен: 18 900 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Высота потолков: 6 м
Материал пола: Бетон

Московская область, Химки мкр, Клязьма-Старбеево, Рабочая ул.
Ленинградское шоссе, 4 км от МКАД

<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/188492043/>

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

350 000 000 Р
48 429 м² за м²

БЕСТ Северо-Запад
Агентство недвижимости
445 объявлений
+7 495 775-51-33

Площадь 7 227 м² | **Этажи** 1 из 2 | **Помещение** Свободно

Без комиссии!
Самостоятельный район Московской области, Шереметьевское шоссе, 6 км от Ленинградского ш., 1-я линия.
Краткое описание:
Современный производственный комплекс, собственный. Общество с ограниченной ответственностью, разрешение на ввод в эксплуатацию за номером 50531302-029-14. На земельном участке общей площадью 22040 кв.м., расположенном в границах усадебного земельного участка до 2002 года, расположены два здания общей площадью 7725 кв.м.
Производственный корпус общей площадью, согласно кадастрового паспорта - 6365 кв.м. Корпус возведен из оцинкованной стали, под черепичной кровлей, высота корпуса 12 метров, две въездные ворот - высота 6 метров, имеются два телфера - 3,5 и 5 тонн. Шаг колонн 6 метров ширина корпуса 24 метра.
Административно-бытовой корпус общей площадью 1340 кв.м. отделенный. Второй этаж используется под общежитие, первый офисные помещения. Здание кирпичная кладка, штукатурный фасад. Все помещения имеют туалеты, горячее водоснабжение. Источники газовой дрови, раздвижки для рабочих. Имеется своя канализация, очистные сооружения, очистка воды, телефон, интернет, парковочные места для машин, возможность заезд вертолет, круглогодичная охрана. Мощность установлена 250 квт.
Площадь свободного земельного участка составляет 5000 кв.м. Дороги асфальт. Расстояние до Ленинградского шоссе 6 км.
Цена - 350 млн. рублей, торг возможен - городской округ Химки, Шереметьевское шоссе 2с18, м. Планерная, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 7,227 кв.м., 1/2 этаж.

Условия сделки	
Цена	350 000 000 р
Ставка	48 429 р за м ²
Налог	НДС включено: 33 289 820 р

<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/188764308/>

Склад, 3 870 м²
Московская область, Химки ш. Шереметьевское в/д. На карте

219 265 200 Р
56 657 р за м²

Ашхиоки и партнеры
Агентство недвижимости
86 объявлений
+7 495 120-23-40
+7 495 120-11-00

Площадь 3 870 м² | **Этажи** 3 из 3 | **Помещение** Свободно

3-х этажное офисно-складское здание расположено в Химках, рядом с аэропортом Шереметьево, 100% складской (1500 кв.м.) и 50% офисных помещений (1200 кв.м) сданы под офисы транспортных и логистических компаний.
Оставшиеся офисные площади находятся в стадии завершения отделочных работ.
Высота потолков в складской зоне 7 м. Системы отопления и вентиляции, четыре ворот и две входные двери.
Огороженная территория. Охрана осуществляется ЧОП ГУАР. Пролученный режим осуществляется по системе отпугивания.
Свидетельство о собственности на здание и долгосрочный договор субаренды земельного участка - 94 сотки.

Условия сделки	
Цена	219 265 200 р
Ставка	56 657 р за м ²
Налог	НДС включено: 33 447 226 р
Тип сделки	Свободная продажа

<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/160567083/>

Объекты-аналоги, используемые в расчетах рыночной нежилого здания доходным подходом:

Склад, 918 м²
 Московская область, Химки, ш. Шереметьевское. На карте

413 000 Р/мес.

Бюро Недвижимости Профи
 Агентство недвижимости
 27 объявлений
 +7 903 614-94-64
 +7 495 722-59-65

Площадь: 918 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

Склад нестационарный металлический, типа МАРХИ, форма в плане квадратная - 30,3 м x 30,3 м, 4 ворот, пандус. Высота потолков 9,5 м, склад оборудован стеллажами. Склад расположен на огороженной территории, к складу примыкает открытая площадка и офисное здание, удобный подъезд для фур. В здании, примыкающем к складу, возможна аренда офисного помещения 35 кв. м с непосредственным прямым доступом в склад и дополнительно аренда до 100 кв.м отдельных изолированных офисных помещений. Все коммуникации в наличии интернет, телефон. В соседнем здании (100 м) - кафе, столовая. Географическое расположение район аэропорта Шереметьево 2, в непосредственной близости от терминала Шереметьево-Киев.

Номер объекта: 1/26131/111

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

Условия сделки			
Цена	413 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	5 399 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включено 63 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	0 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предлолага	-		

Уточнить условия | Показать фото

Склад (В), 4 ЗЗУ М
 Московская область, Химки, Сходня микрорайон, Октябрьская ул., мкр. Сходня, 37. На карте

1 947 917 Р/мес.

ID 11328374
 +7 916 499-94-50
 +7 916 785-99-92

Площадь: 4 250 м² | Этаж: 1 из 1 | Сетка колонн: 12x24 | Выс. потолков: 10 м | Помещение: Свободно

Производственно-складской комплекс «В» - Без комиссии. Сдается в аренду склад площадью 3200 кв.м. на 1 этаже. Состояние помещений с ремонтом. Отличное транспортное доступности. Железнодорожная станция Сходня 10 минут пешком. Высота потолков 10 м2. Шаг колонн 12*24. Нагрузка на пол 8 тонн на квадратный метр. Здание 42*72. 3 секции по 1000 м2 с отделанными воротами и площадью 250 м2 под административные цели. Бетонный пол с антипылевым покрытием. Административное здание 1000 м2, 4 этажа. 2010 года постройки.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 916 499-94-50, +7 916 785-99-92
 Показать фото, скачать, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки			
Цена	1 947 917 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	5 500 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

Написать сообщение

<https://khimki.cian.ru/rent/commercial/180401514/>

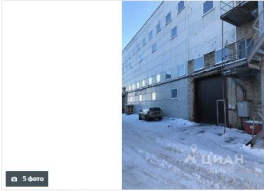
Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Видео-центры Торговые центры Сервис-Официальный представитель

Находимость в Умкин - Коммерческая - Арена склада в Умкин - Косына-Стрелово - Рабочая улица
31 мар. 23:33 - 18 просмотров, 0 за оповещ.

Склад (В), 800 м²

Московская область, Умкин Рабочая ул., мкр. Косына-Стрелово, 6 На карте



5 фото

Площадь: 800 м² | Этаж: 1 из 4 | Выс. потолков: 7,5 м | Помещение: Свободно

Без колонн! Сдается в аренду теплый склад 800 кв.м. (возможно деление 500+300 кв.м.). 1-й этаж, высота потолков 7,5 м., высота ворот 6м. Пол бетон, стеллажи для автопогрузчика есть. Удобная транспортная доступность, отдельно по счетчикам электричество, тепло вода. Удобная транспортная доступность

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвоните телефону

Условия сделки			
Цена	416 000 руб/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Срок	4 240 руб за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 63 200 руб.	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	1 м.	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

416 000 руб/мес.

ID: 4682
+7 916 250-88-22

Позвоните, чтобы узнать все подробности об объявлении

Написать сообщение


<https://khimki.cian.ru/rent/commercial/173963021/>

Видео-центры Торговые центры Сервис-Официальный представитель

Находимость в Умкин - Коммерческая - Арена склада в Умкин - Косына-Стрелово - Рабочая улица
31 мар. 23:33 - 18 просмотров, 0 за оповещ.

Склад (В), 800 м²

Московская область, Умкин Рабочая ул., мкр. Косына-Стрелово, 6 На карте



5 фото

Площадь: 800 м² | Этаж: 1 из 4 | Выс. потолков: 7,5 м | Помещение: Свободно

Без колонн! Сдается в аренду теплый склад 800 кв.м. (возможно деление 500+300 кв.м.). 1-й этаж, высота потолков 7,5 м., высота ворот 6м. Пол бетон, стеллажи для автопогрузчика есть. Удобная транспортная доступность, отдельно по счетчикам электричество, тепло вода. Удобная транспортная доступность

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвоните телефону

Условия сделки			
Цена	416 000 руб/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Срок	4 240 руб за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 63 200 руб.	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	1 м.	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

416 000 руб/мес.

ID: 4682
+7 916 250-88-22

Позвоните, чтобы узнать все подробности об объявлении

Написать сообщение


<https://khimki.cian.ru/rent/commercial/181051133/>

Видео-центры Торговые центры Сервис-Официальный представитель

Находимость в Умкин - Коммерческая - Арена склада в Умкин - Косына-Стрелово - Рабочая улица
31 мар. 23:33 - 18 просмотров, 0 за оповещ.

Склад (В), 800 м²

Московская область, Умкин Рабочая ул., мкр. Косына-Стрелово, 6 На карте



5 фото

Площадь: 800 м² | Этаж: 1 из 4 | Выс. потолков: 7,5 м | Помещение: Свободно

Без колонн! Сдается в аренду теплый склад 800 кв.м. (возможно деление 500+300 кв.м.). 1-й этаж, высота потолков 7,5 м., высота ворот 6м. Пол бетон, стеллажи для автопогрузчика есть. Удобная транспортная доступность, отдельно по счетчикам электричество, тепло вода. Удобная транспортная доступность

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвоните телефону

Условия сделки			
Цена	416 000 руб/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Срок	4 240 руб за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 63 200 руб.	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	1 м.	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

416 000 руб/мес.

ID: 4682
+7 916 250-88-22

Позвоните, чтобы узнать все подробности об объявлении

Написать сообщение

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Ленинградская ул., д.211. На карте

Речной вокзал, 10 мин. на транспорте | Планерная, 10 мин. на транспорте

374 000 Р/мес.
 9 600 м² в год.
 Следить за изменением цены
 УОИ: Без комиссии

ID: 6950428
 +7 498 624-55-90
 Сообщить о рекламе, отключить это объявление
 УОИ

Площадь: 467,5 м². Этаж: 3 из 16. Помещение: Свободно. Класс: В.

Сдам в аренду офисное помещение 467,5 кв.м свободной планировки, расположенное на 3-ем этаже нового Многофункционального комплекса по адресу: г.Химки, ул.Ленинградская, стр.211.

Развита инфраструктура и легкая транспортная доступность, удобный подъезд, автогенератор с МКАД и Ленинградского шоссе, 10 мин. общественным транспортом до станций метро Речной вокзал и Планерная, 10 минут пешим до жд.станции Химки, 15 минут до аэропорта Шереметьево.

Дом сдан в эксплуатацию. На первом этаже работает магазин "Пятёрочка". Рент или "калькуля" по согласованию.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать больше

Условия сделки			
Цена	374 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	9 600 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УОИ	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Архивные копии	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-

<https://khimki.cian.ru/rent/commercial/163528084/>

от 93 417
 до 2 335 417 Р/мес.
 11 210 м² в год.

ИПО: ОБЩЕСТВЕННЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ
 Аэропорт
 Агентство недвижимости
 RRPD

+7 926 377-79-48
 +7 916 699-69-66
 Сообщить о рекламе, отключить это объявление
 УОИ

Площадь: от 100 до 2 500 м². Этаж: 4 из 4. Помещение: Свободно. Класс: В+.

Бизнесу аренду 20% от суммы сделки. Супер предложение! Единственный в районе ВЛ, способный полностью удовлетворить Ваши потребности как арендатор. Предлагаются площади любых размеров! Помещение открытой планировки, с высокой потолками (4,5 м), очень светлое, в новом здании. Идеально подходит для офиса современного типа. Уникальная транспортная доступность, удобный подъезд с основной транспортной магистралью Ленинградское шоссе. Ближайшее шоссе. Запретено 1, 2. Жд.ст. Химки 9 мин. В округе нет ничего похожего. На территории есть варианты равной площади под различные сферы деятельности, а также машиноста под такси. Выбор помещений разноразмер, в наличии офисы различного назначения и планировки - от небольших кабинетов до многофункциональные отдельные бизнес-современные конференц-залы и учебные классы, оборудованные жидкокристаллическими экранами, системами для переговоров. Офисы открытого типа ориентированы на создание функциональных зон, возможно сочетание кабинетного и открытого пространства. Территория огорожена, система контроля доступа, круглосуточное видеонаблюдение, современные системы противопожарной безопасности, сигнализации и пожаротушения. В шаговой доступности два новых современных жилых комплекса Две Столбы и Солнечная Ограда. В здании есть кафе с прачечной кухней. Готовы обучить условия с заинтересованными арендаторами! Оперативный поиск.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать больше

Условия сделки			
Цена	от 93 417 до 2 335 417 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	11 210 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 14 210-236 210 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Архивные копии	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

<https://khimki.cian.ru/rent/commercial/169404791/>

Фотографии объекта оценки

КПП



Офисно-складское здание (складская часть)





Офисно-складское здание (офисная часть)



Холл офисной части



Холл офисной части



Холл офисной части



Кабинет инженерной службы

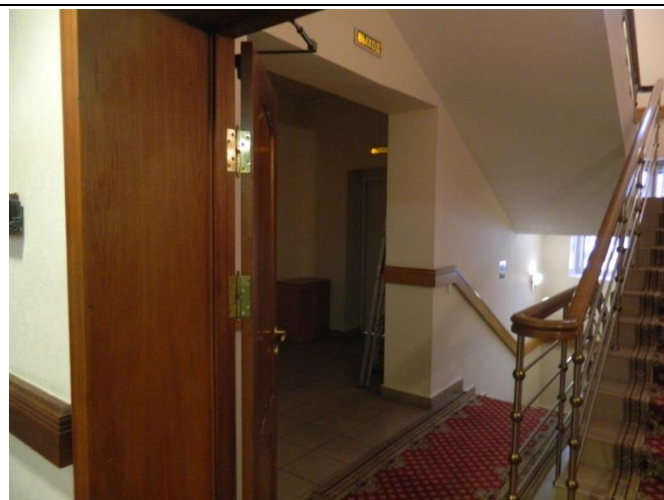


Кабинет инженерной службы

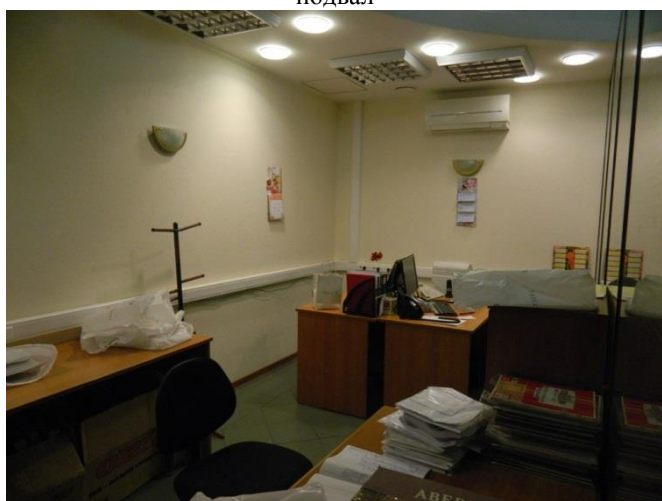
Лестница в подвал



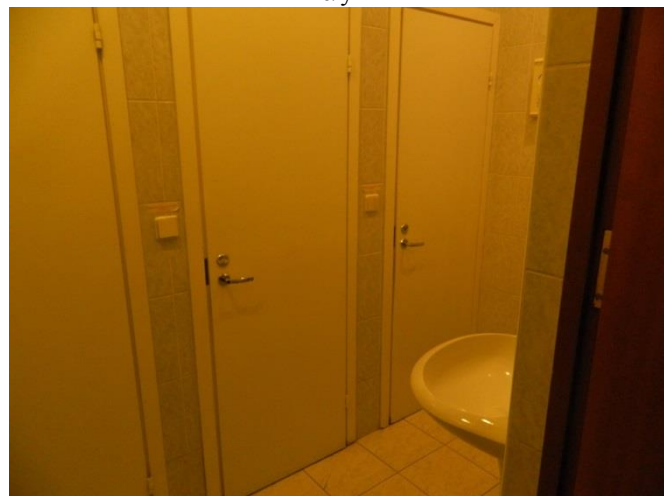
Кабинет
подвал



с/у



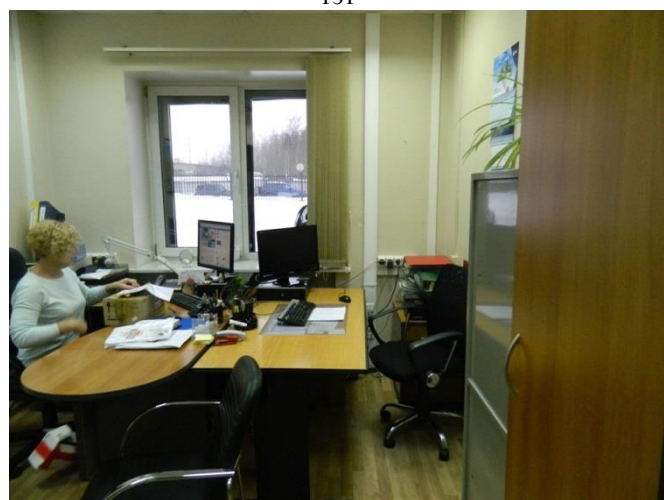
коридор



Кабинет
1эт



.Кабинет
1эт



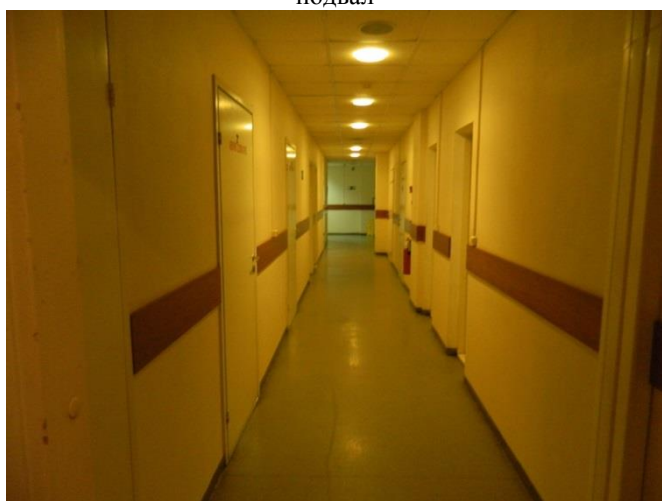
Кабинет
1эт



коридор
подвал



.Кабинет
1эт



с/у
подвал



с/у
подвал



.Кабинет
1эт



.Кабинет
1эт



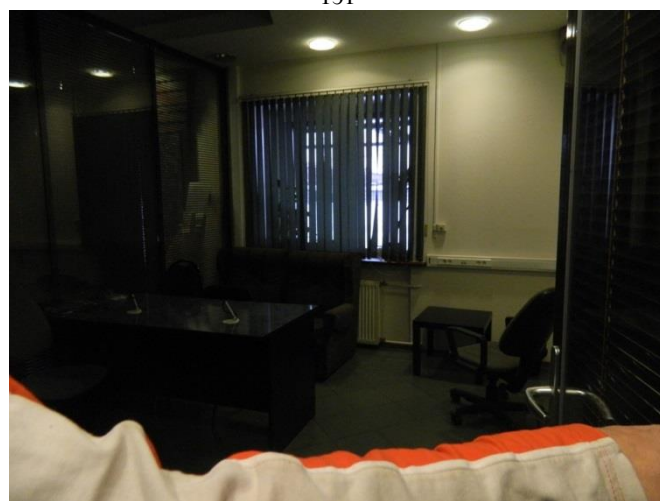
Коридор
повал



.Кабинет
1эт



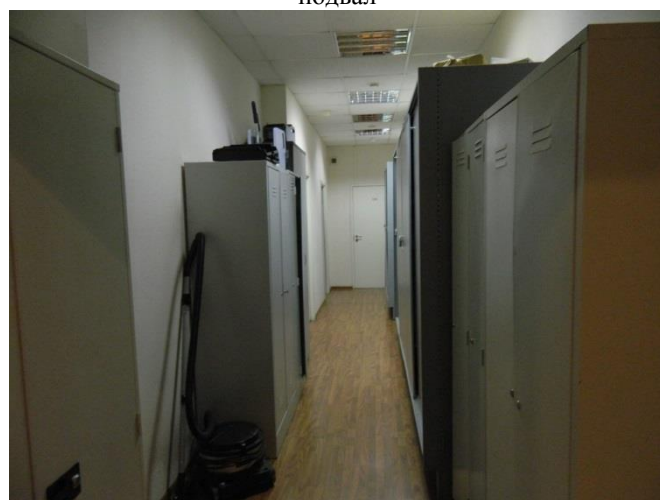
.Кабинет
подвал



Коридор
подвал



.Кабинет
подвал



.Кабинет
подвал



Кабинет 1
эт



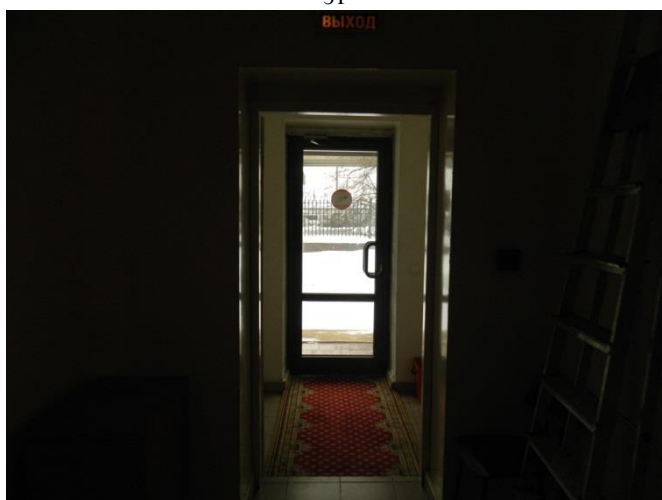
Коридор
1эт



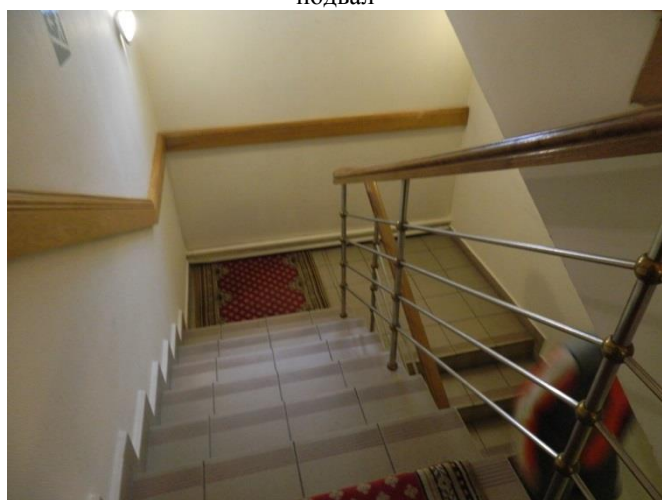
Выход на улицу 1
эт



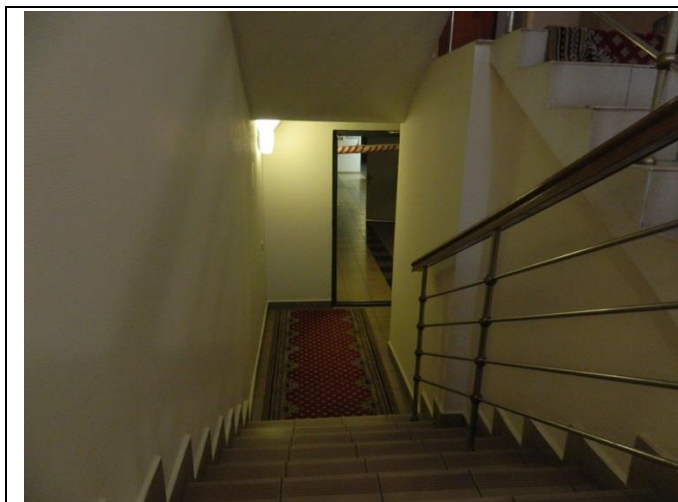
Лестница в
подвал



Лестница в
подвал



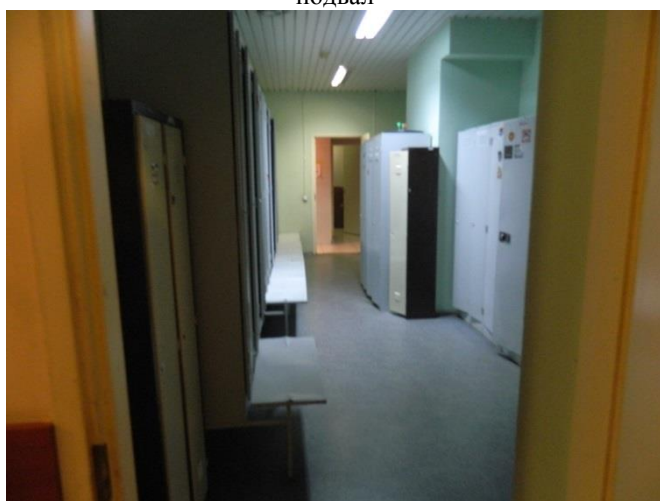
подвал



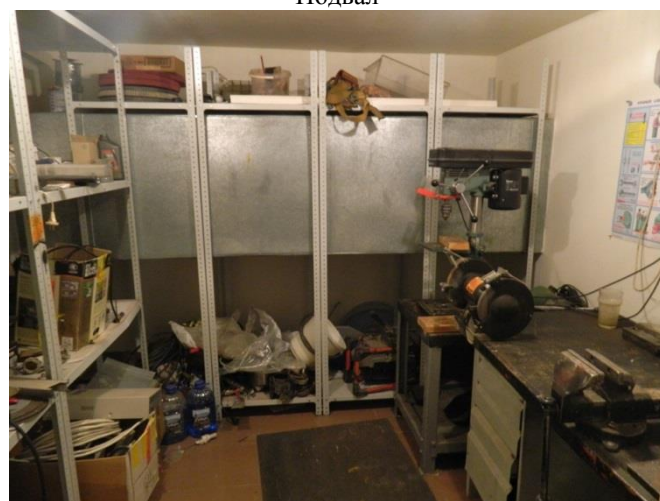
Раздевалка
подвал



Мастерская
Подвал



.Насосное помещение
Подвал



Подвал



Насосное помещение
Подвал



.Насосное помещение
Подвал



.Подвал



.Подвал



.складское помещение
подвал



Подвал



подвал



Ремонтная мастерская
подвал



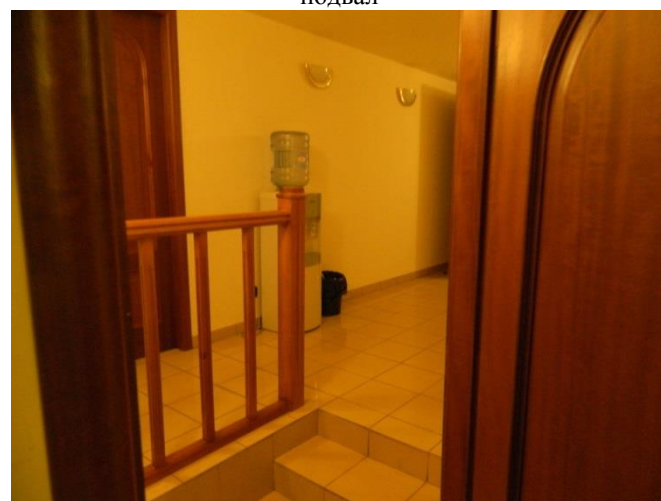
Комната для курения
подвал



Коридор
подвал



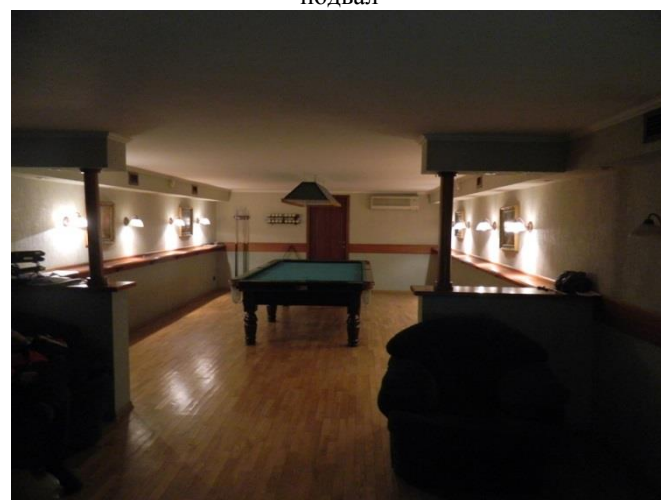
Коридор
подвал



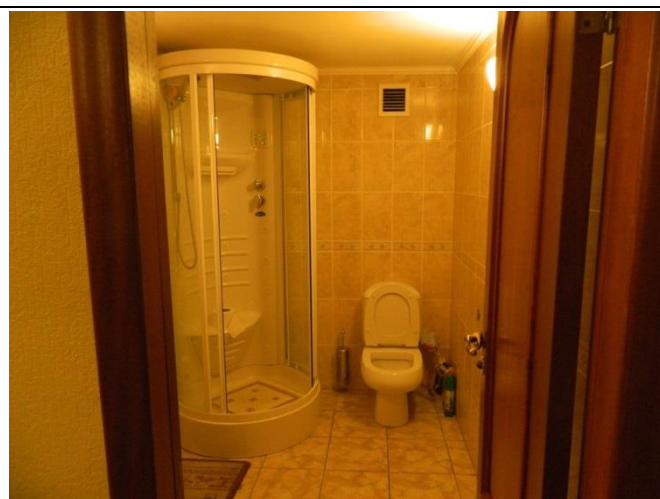
Бильярд
подвал



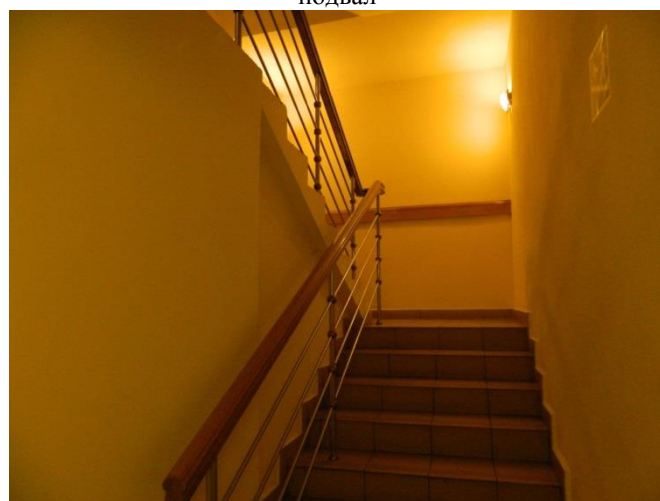
Комната отдыха
подвал



Душевая
подвал

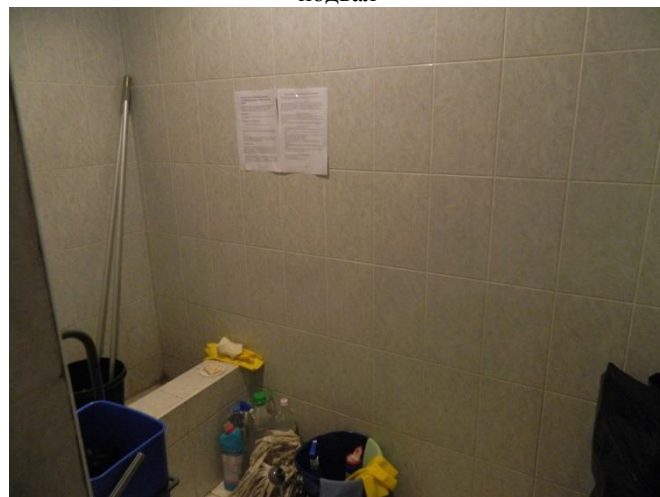
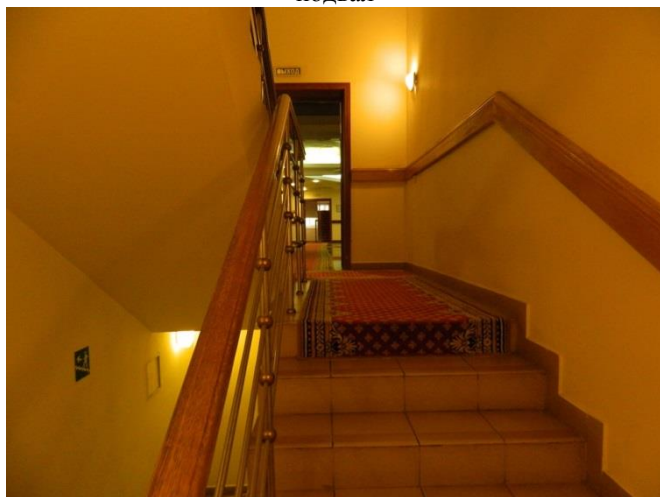


Лестница
подвал



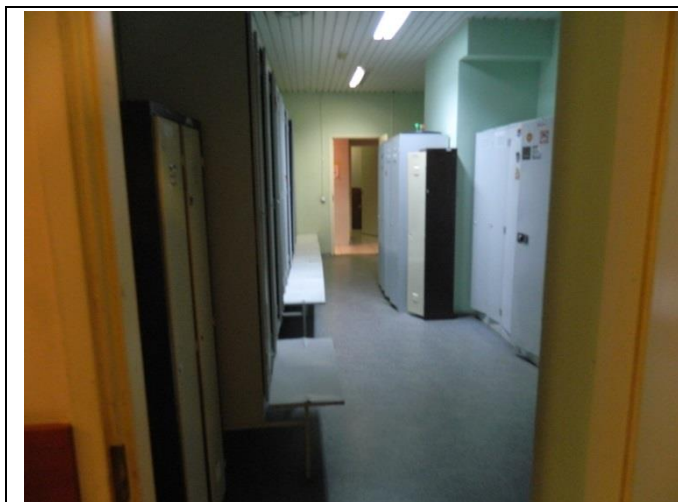
Лестница
подвал

Кладовая
подвал

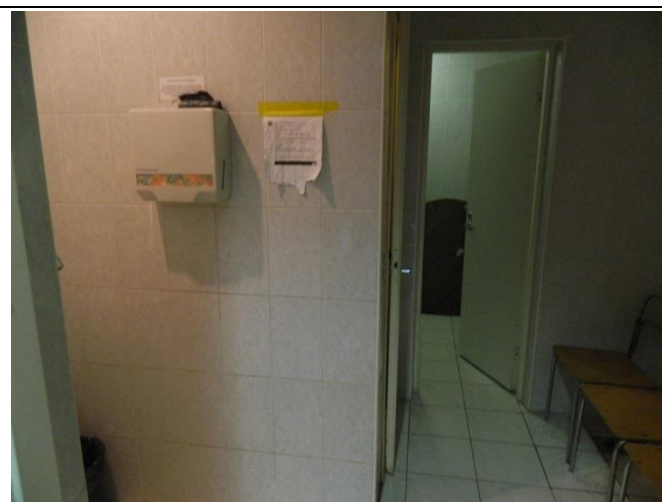


Раздевалка
подвал

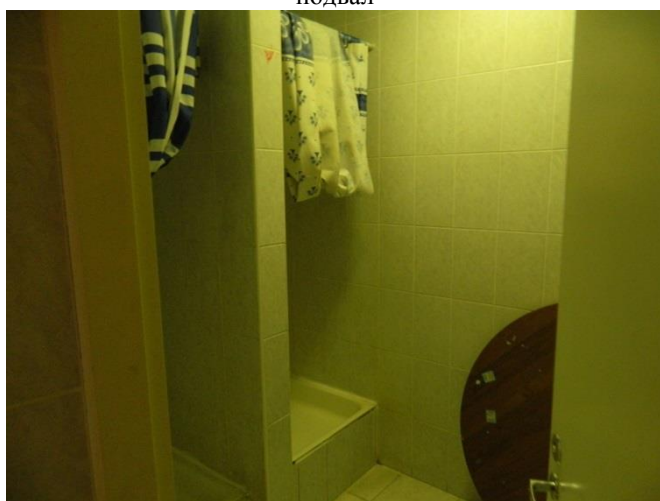
с/у
подвал



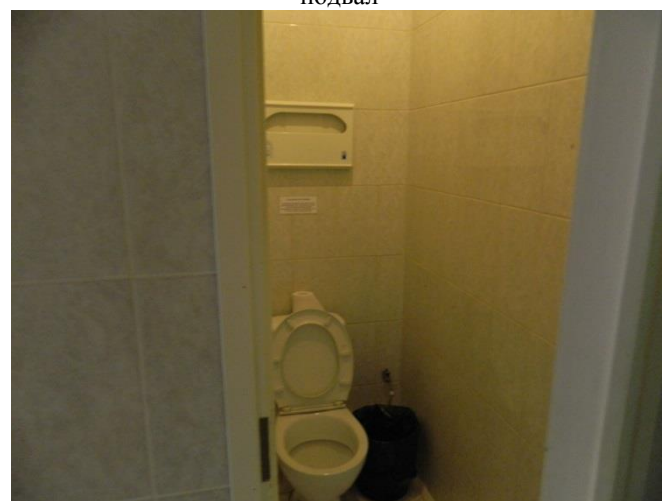
.душевая
подвал



с/у
подвал



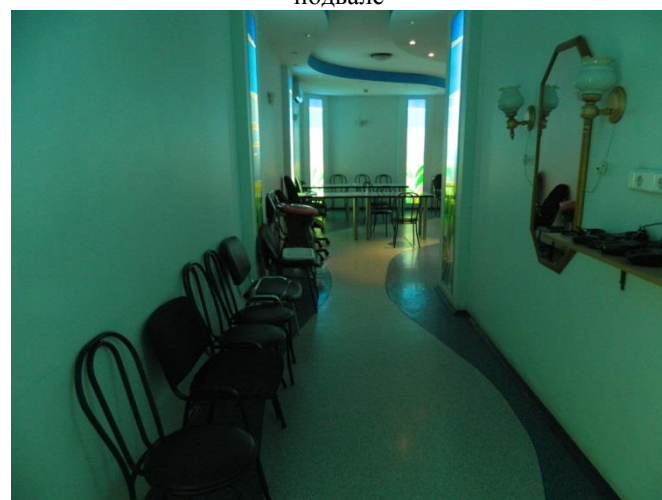
.Коридор
подвал



.Столовая в
подвале



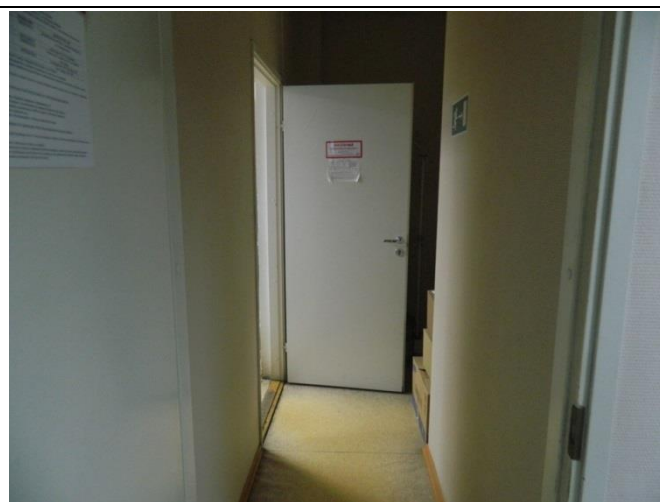
.Столовая в
подвале



Коридор
подвал



Столовая в подвале



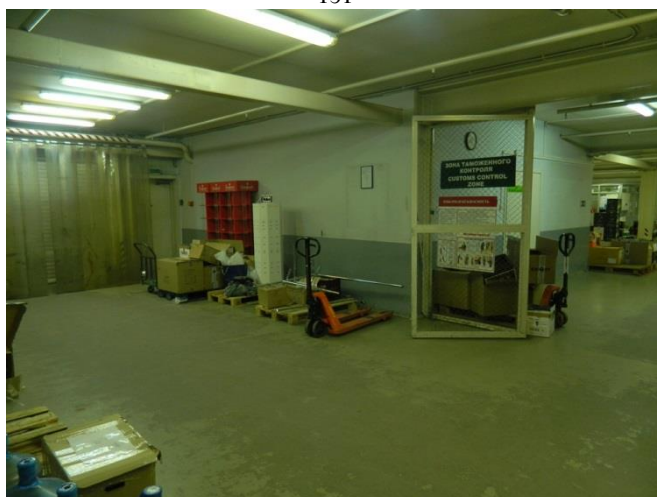
подвал



.склад
1эт



.склад
1эт



.склад
1эт



склад
1эт



.офисное помещение на складе
1эт



.офисное помещение на складе
1эт



.складское помещение
1эт



офисное помещение на складе
1эт



.складское помещение
1эт



.Основное складское помещение высота 3
этажа



.Основное складское помещение высота 3
этажа



.Основное складское помещение высота 3
этажа

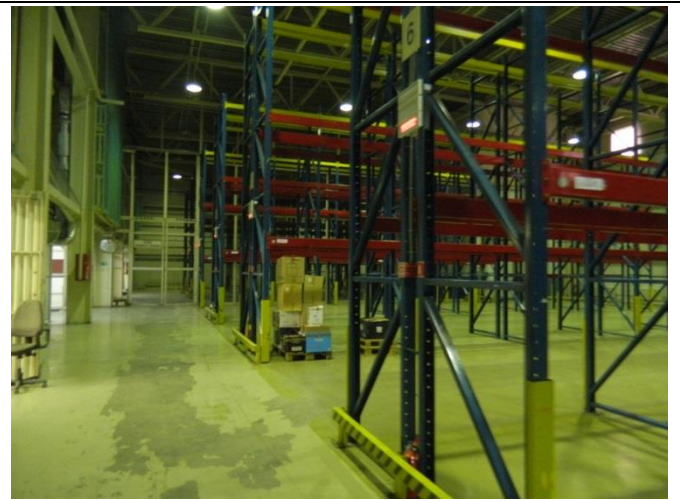


.Основное складское помещение высота 3
этажа

.Основное складское помещение высота 3 этажа, слева
складские помещения на 1, 2, и 3
этажах



.Основное складское помещение высота 3 этажа



.Основное складское помещение высота 3 этажа



.Основное складское помещение высота 3 этажа



.Основное складское помещение высота 3 этажа



Основное складское помещение высота 3 этажа



.Основное складское помещение высота 3 этажа



.Склад
1эт



.Склад
1эт



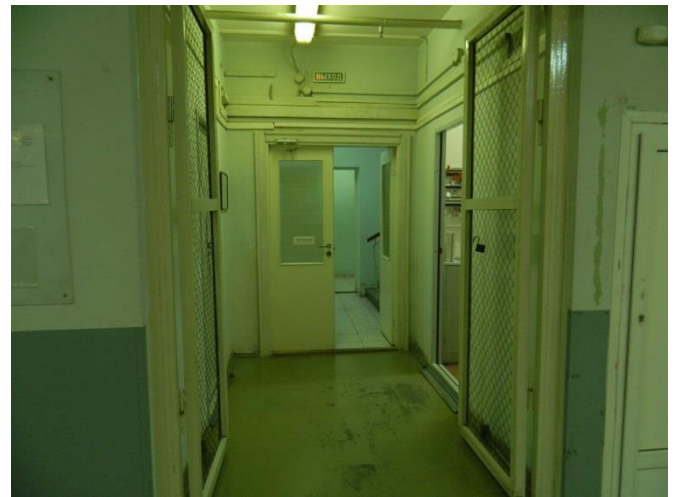
Склад
1эт



Коридор
1эт



Кабинет
2эт



Кабинет
2эт



Лестница 2
эт



Коридор 2
эт



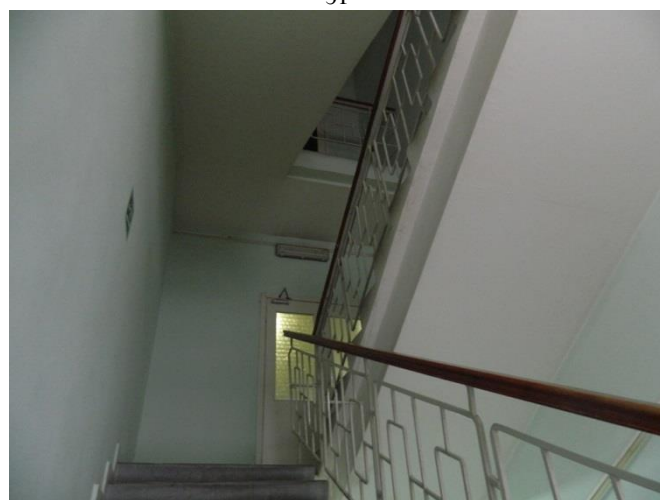
Кабинет 2эт
директора



Лестница 2
эт



2
эт



Коридор 2
эт



Склад
2эт



Склад
2эт



Склад
2эт



Склад
2эт



Склад
2эт



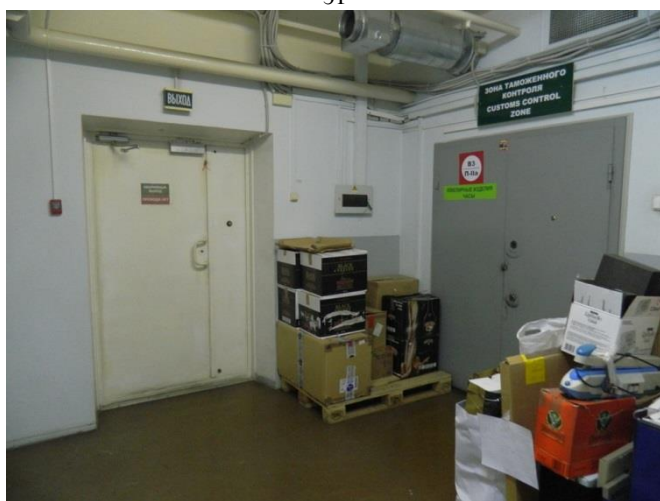
с/у
2этаж



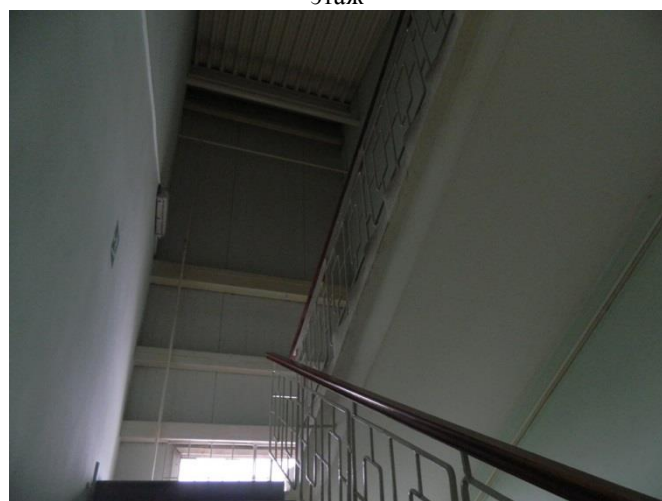
Коридор 2
эт



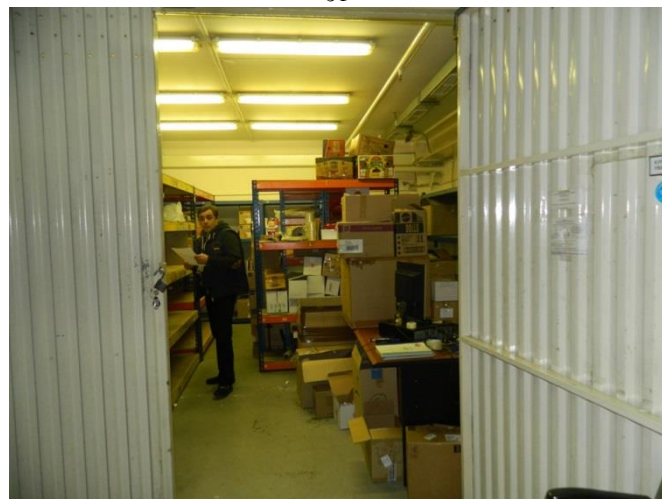
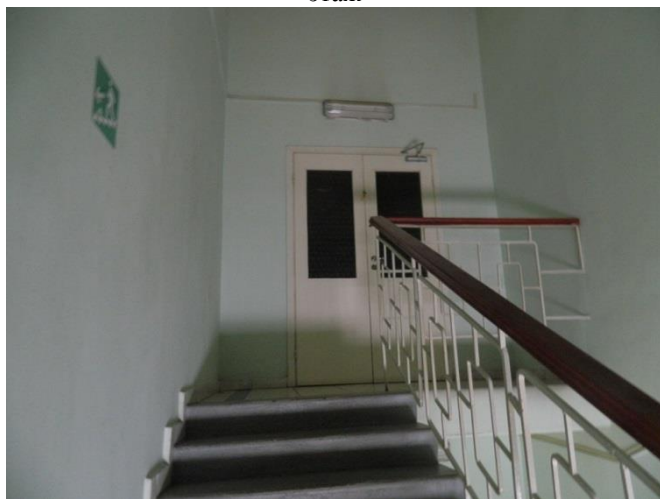
лестница на 3
этаж



лестница на 3
этаж



Склад 2
эт



ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 24.04.2008

Дата выдачи:

25.02.2016

Документы-основания: • Постановление Главы Химкинского района Московской области от 21.06.1999г. № 738

- Акт Государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта № 001717
- Постановление Главы Химкинского района Московской области от 20.07.2000г. № 662
- Акт Государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Аэроферст", ИНН: 7712038014, ОГРН: 1037739211938

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:10:0030102:158

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 9 474,3 кв.м., количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Химки, тер Шереметьево-2, уч.309.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" августа 2000 года сделана запись регистрации № 50-01.10-21.2000-1.1

Государственный регистратор



(ПОДПИСЬ, М.П.)

50-01.10-21.2000-1.1

Дежкина Л. В.

50-ББ № 204095

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Административно-складской комплекс

наименование объекта недвижимого имущества


Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А1,А	
Иное описание местоположения	город Химки, Аэропорт "Шереметьево-2", уч.309	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	311:090-7086

Технический паспорт составлен по состоянию на

27 апреля 2015 г.

СОГЛАСОВАНО:	
Закрытое акционерное общество "Аэроферст"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор Калашников Ю.Г.	



Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Химкинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Заместитель руководителя комплексной производственной группы Хайбуллина Е.В.	



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:20000	5
6	7. Планы этажей здания М 1:200	6-12
7	8. Экспликация к плану этажей здания	13-16
8	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	17

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование Административно-складской комплекс
 Год завершения строительства 1999
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен "Сэндвич" панели с утеплителем, кирпич
 Количество надземных этажей 3 Количество подземных этажей 1
 Строительный объем 54472 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 9 474,3 кв.м
 Площадь застройки 5085,5 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
 расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
 (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Официально присвоенный (почтовый) адрес отсутствует. Справка о балансовой стоимости не представлена.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 25 февраля 2015 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А1	основное строение	-		
А	основное строение	1 999		

стр. 4

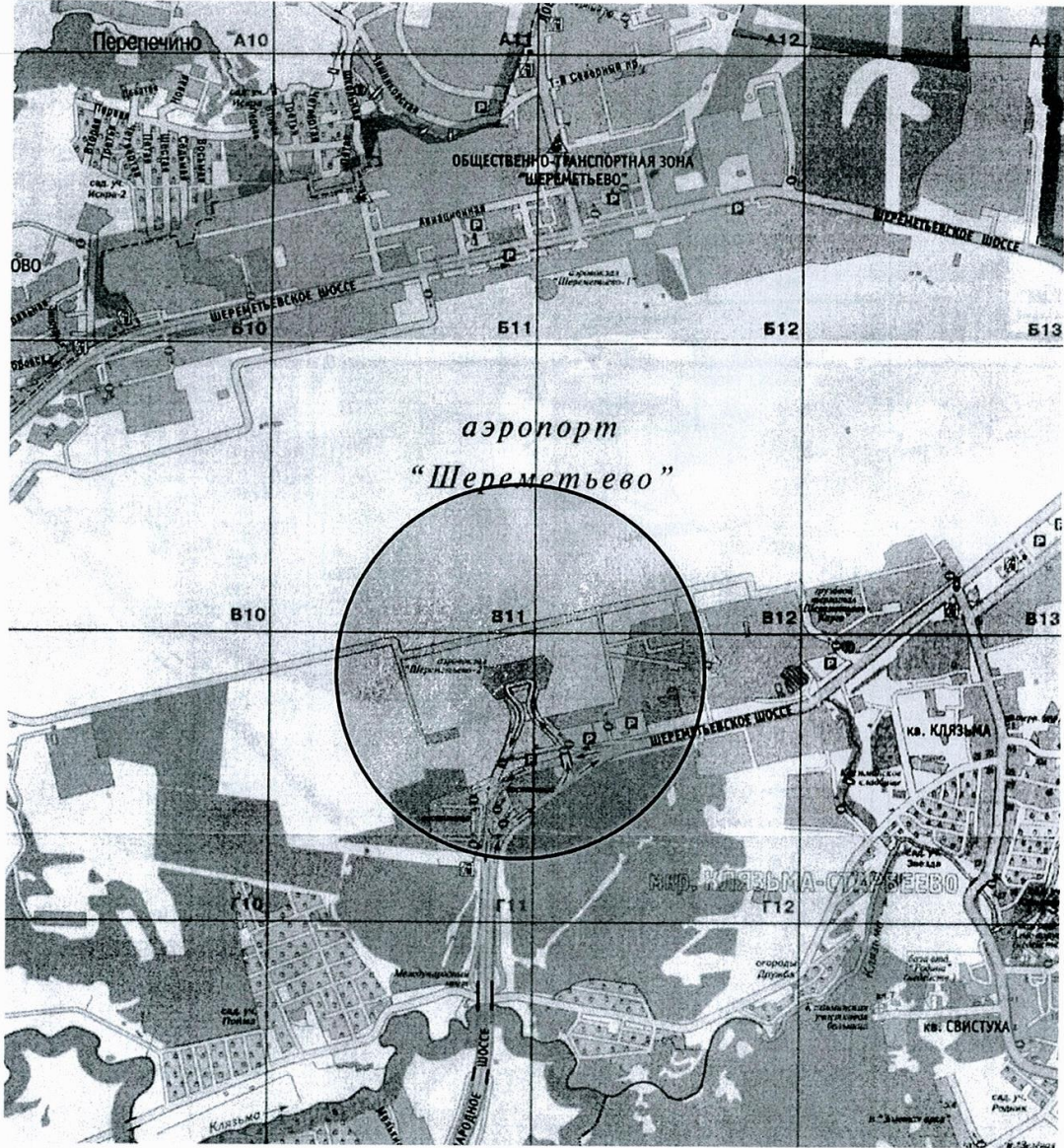
5. Ситуационный план

Административно-складской комплекс

наименование здания

М 1:20000

Лист 1 Всего листов 1

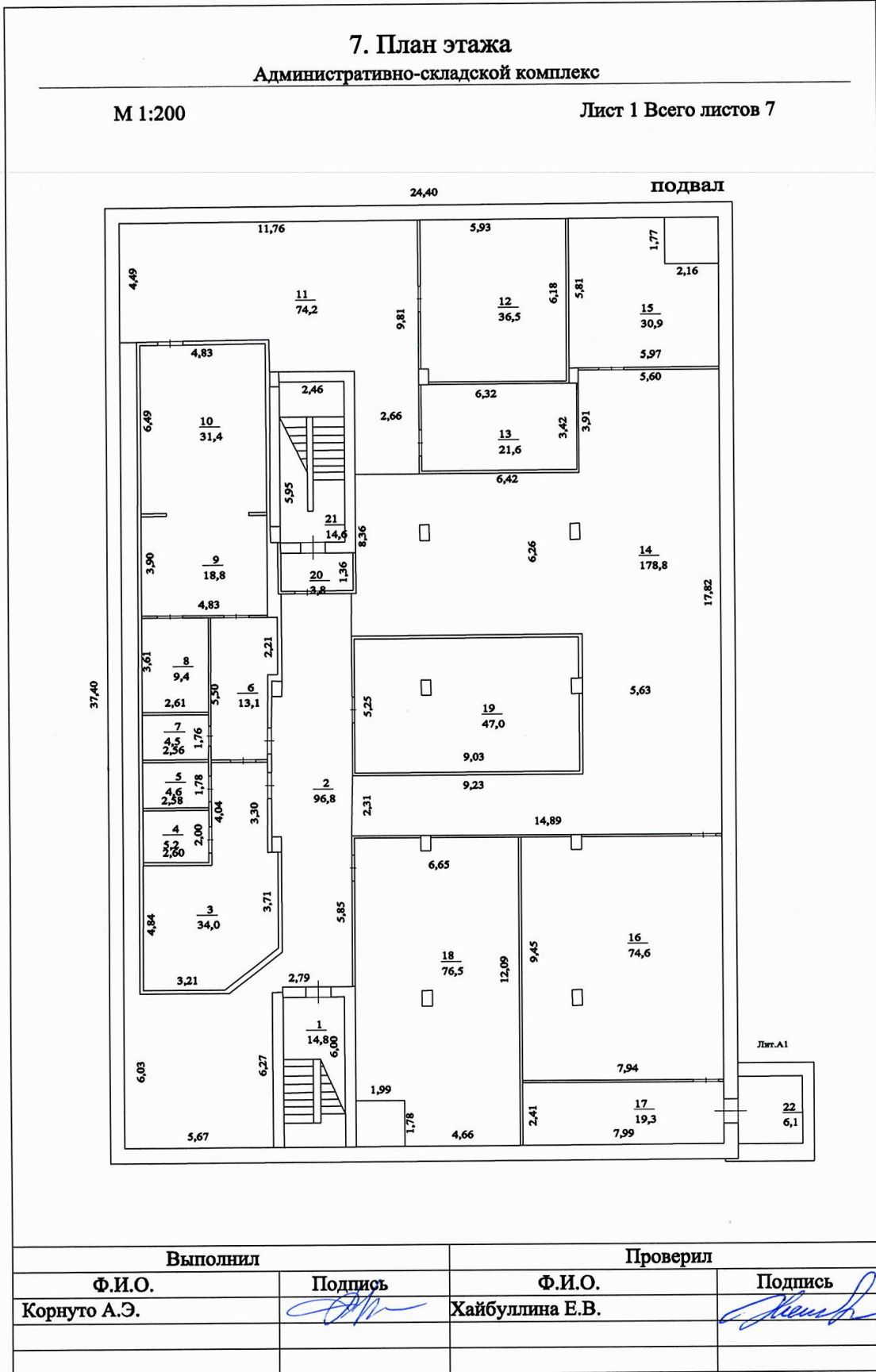


Условные обозначения



- местоположение объекта, вошедшего в технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Корнута А.Э.		Хайбуллина Е.В.	

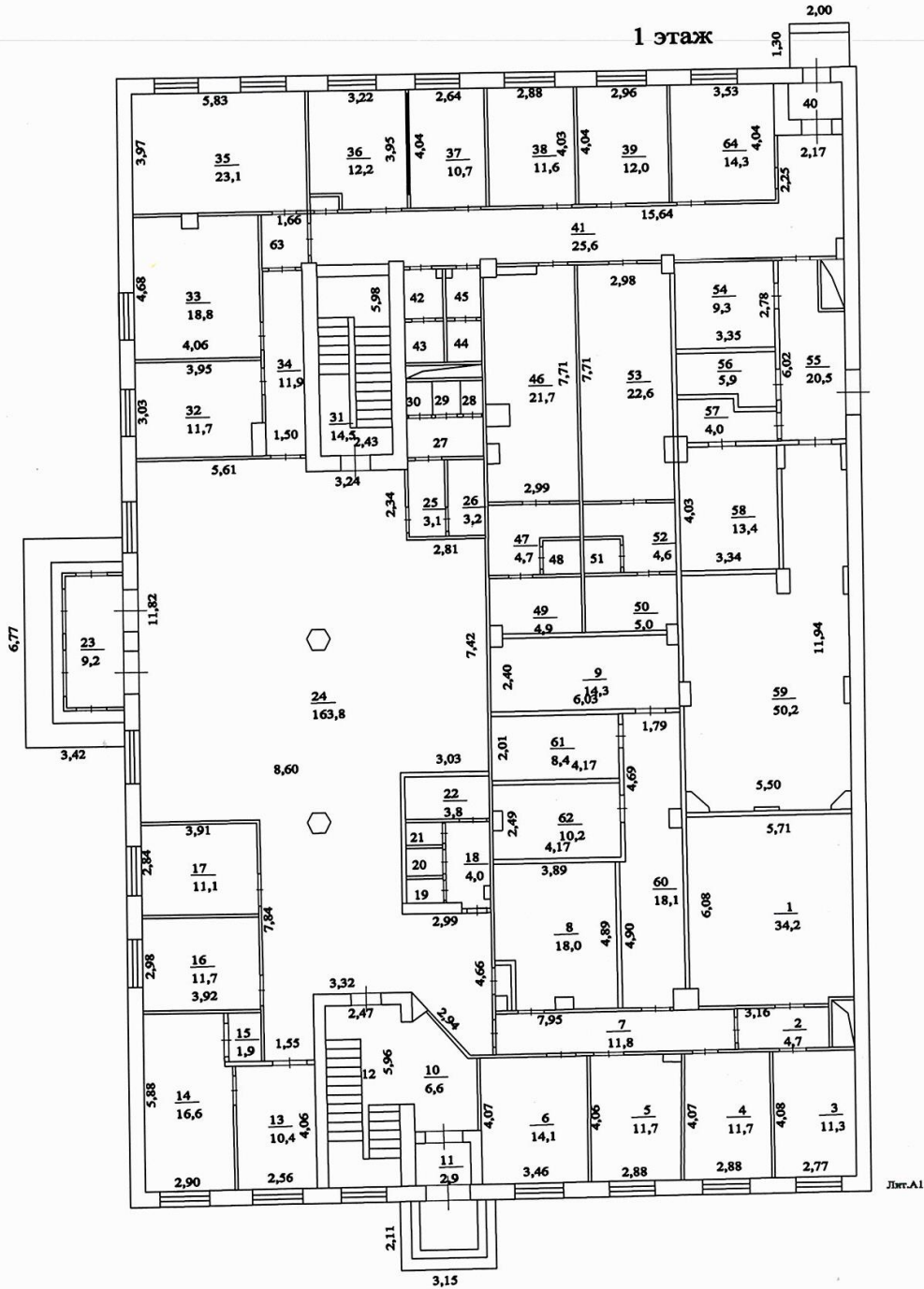


7. План этажа

Административно-складской комплекс

М 1:200

Лист 2 Всего листов 7



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Корнута А.Э.		Хайбуллина Е.В.	

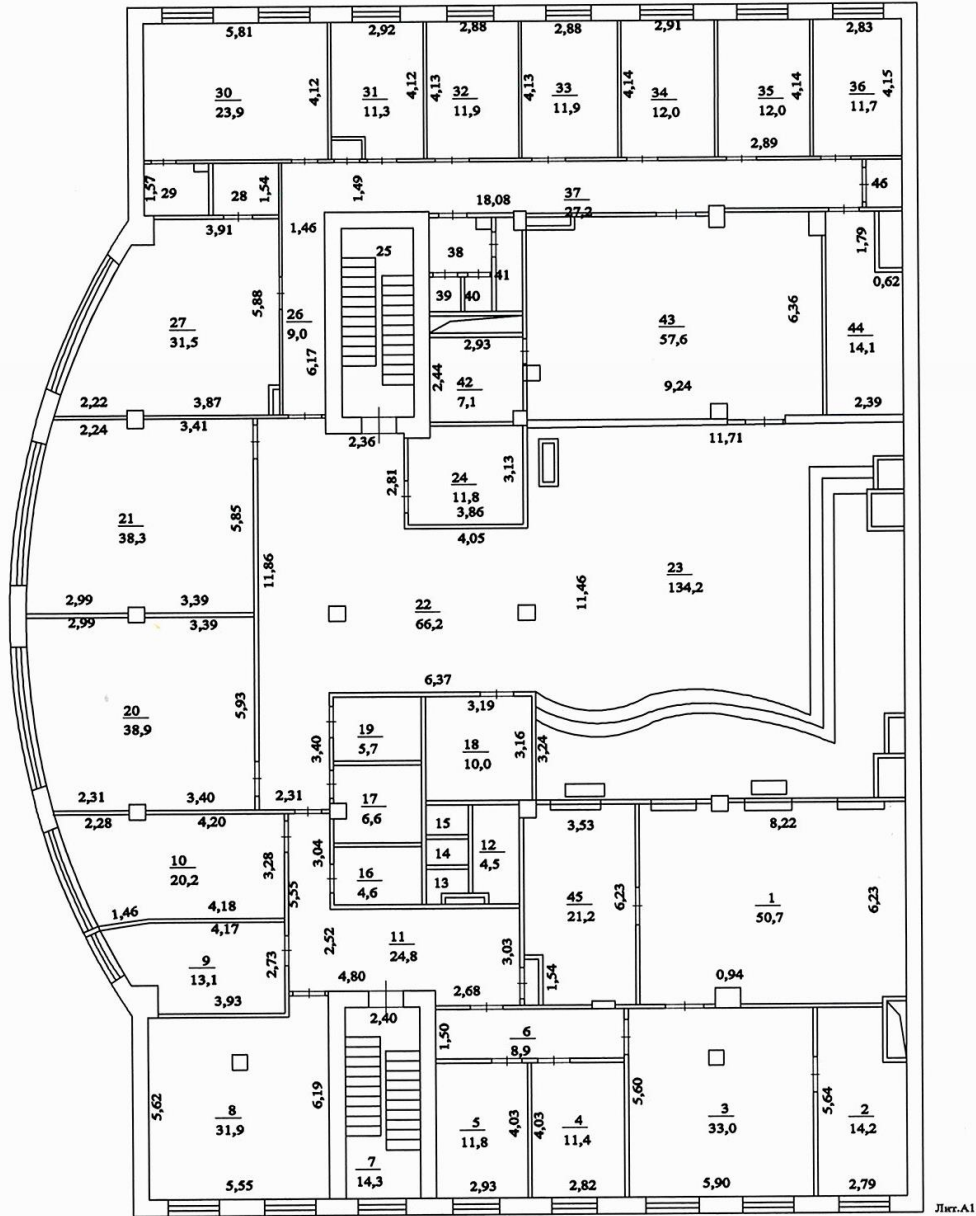
7. План этажа

Административно-складской комплекс

М 1:200

Лист 3 Всего листов 7

2 этаж



Лист А1

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Корнуто А.Э.		Хайбуллина Е.В.	

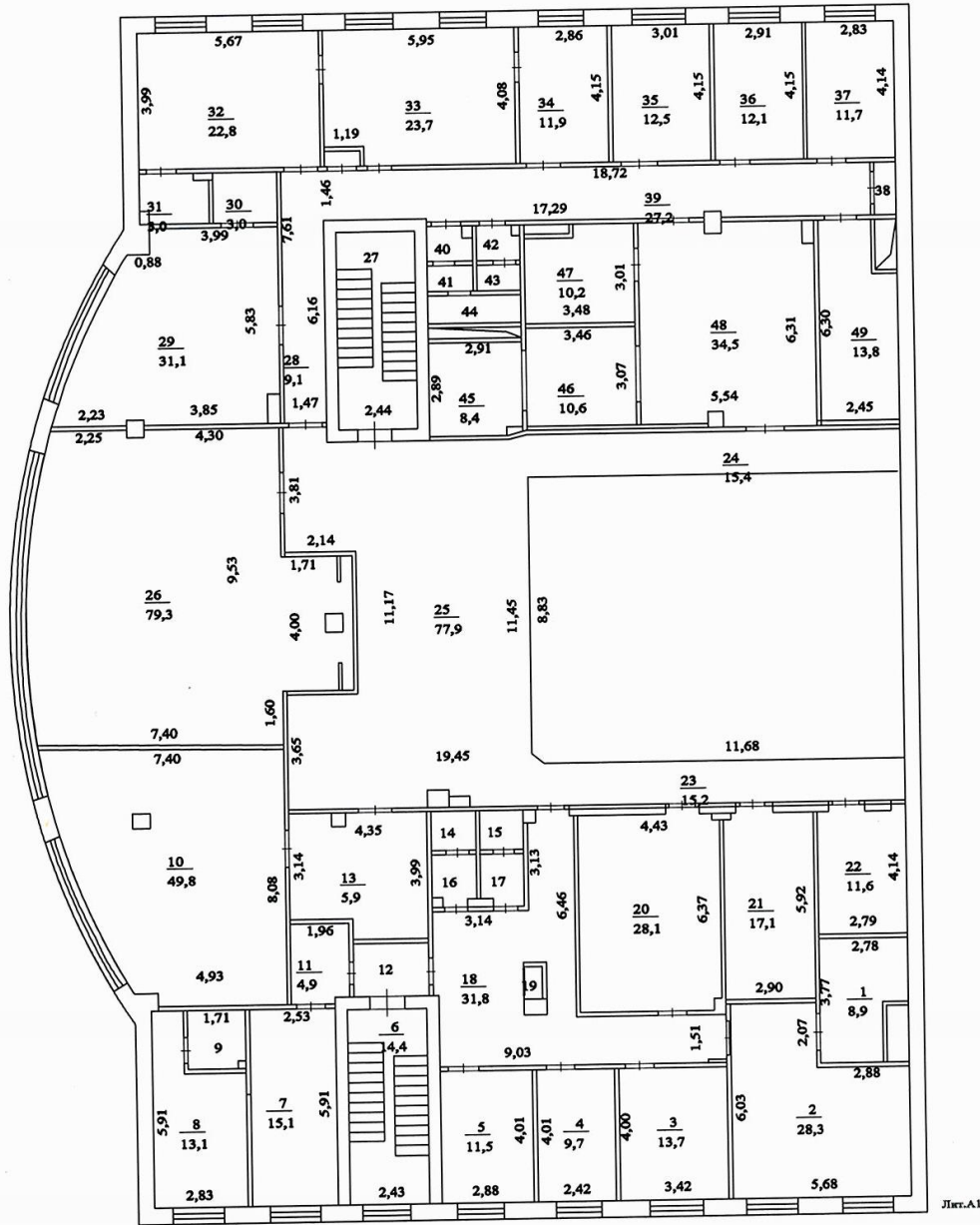
7. План этажа

Административно-складской комплекс

М 1:200

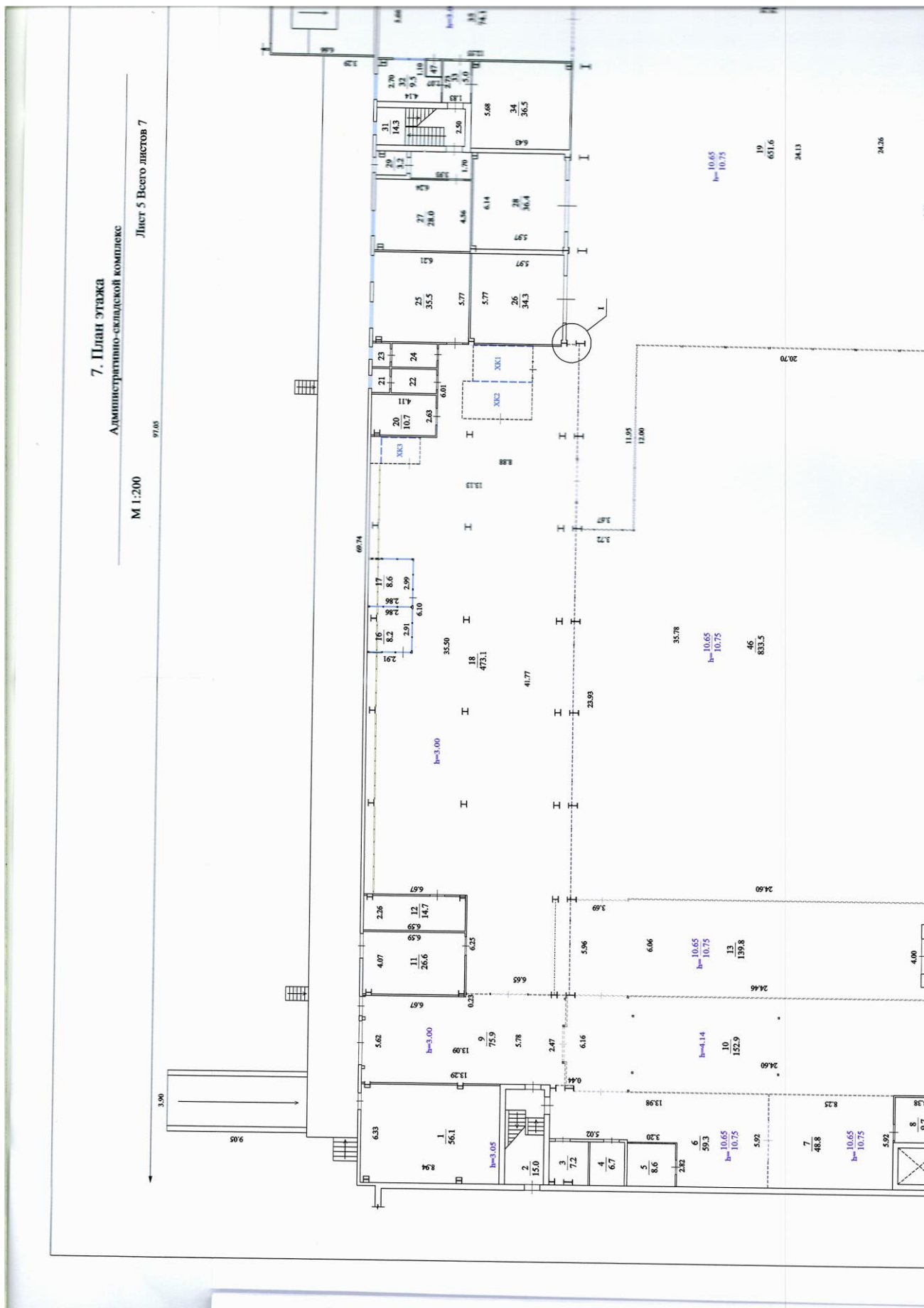
Лист 4 Всего листов 7

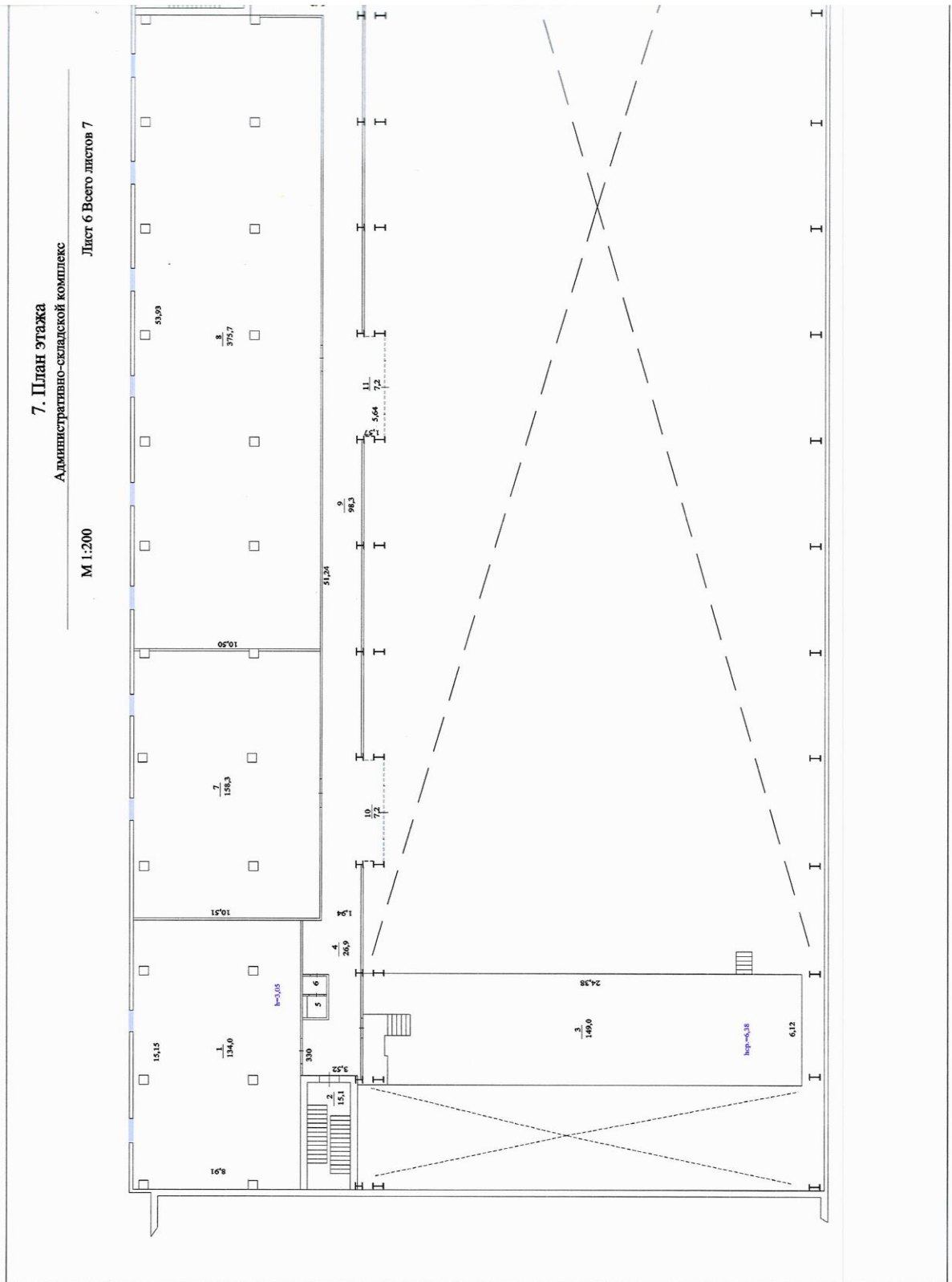
3 этаж

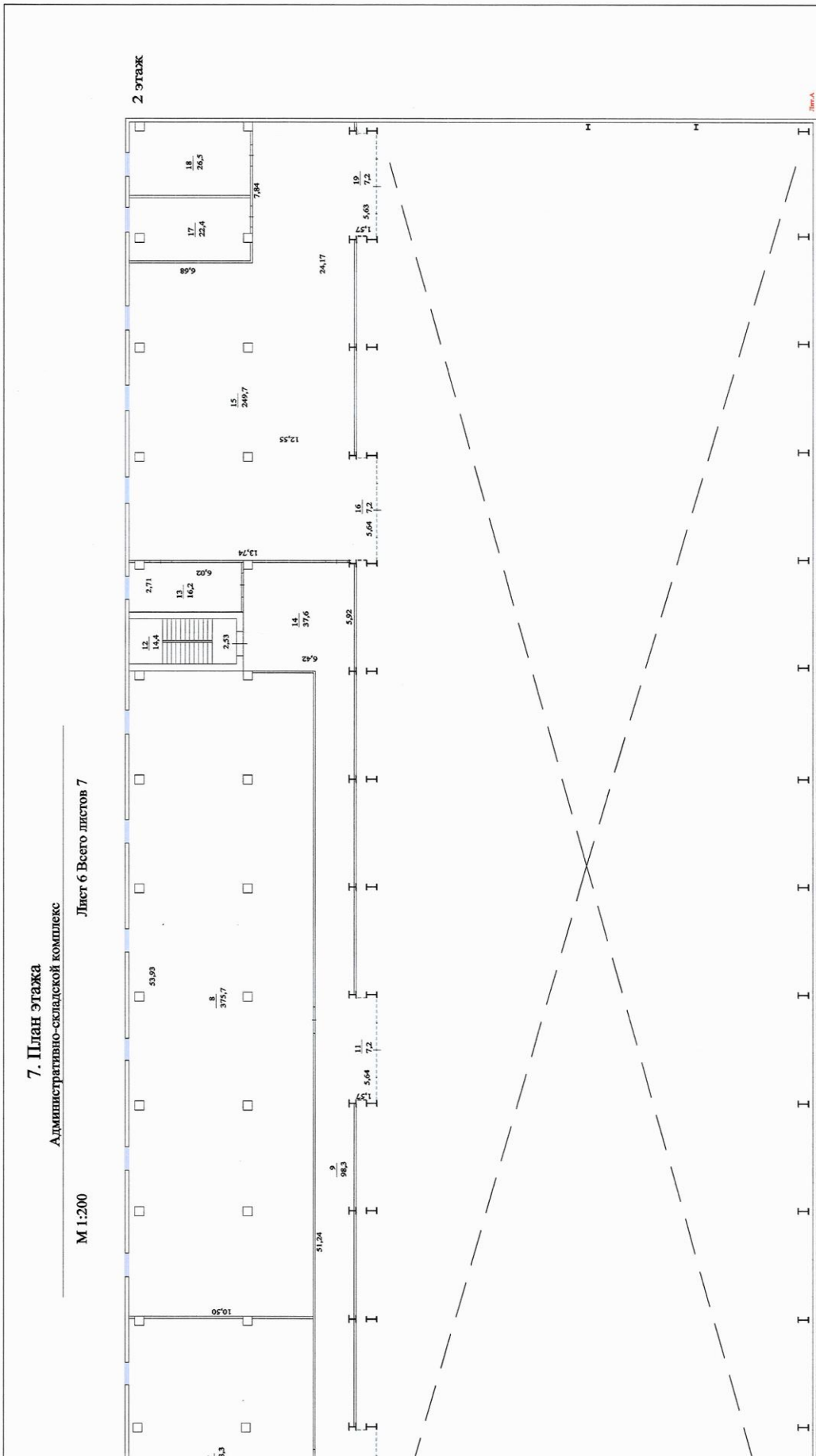


Лист А1

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Корнуто А.Э.		Хайбуллина Е.В.	







7. План этажа

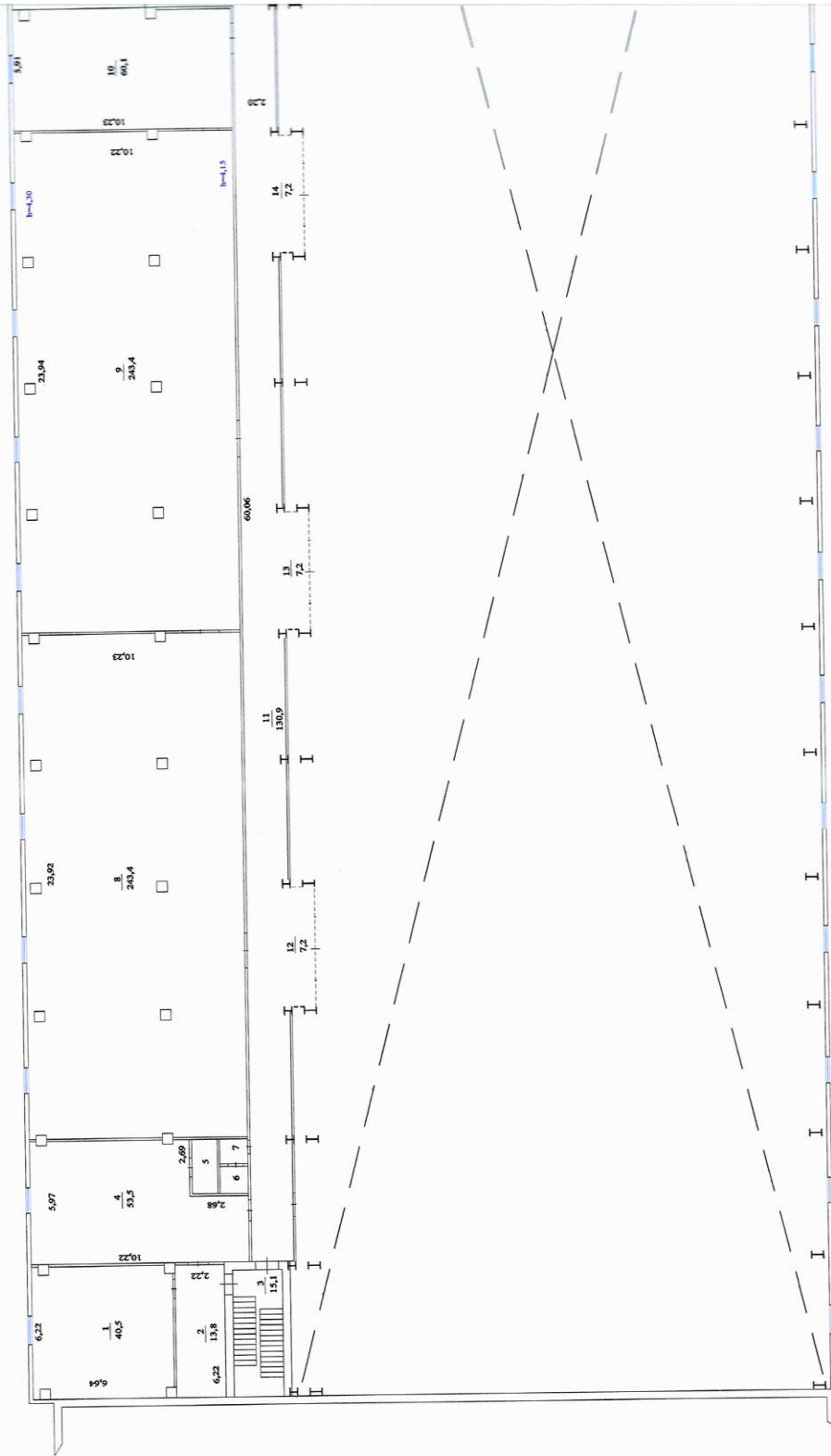
Административно-складской комплекс

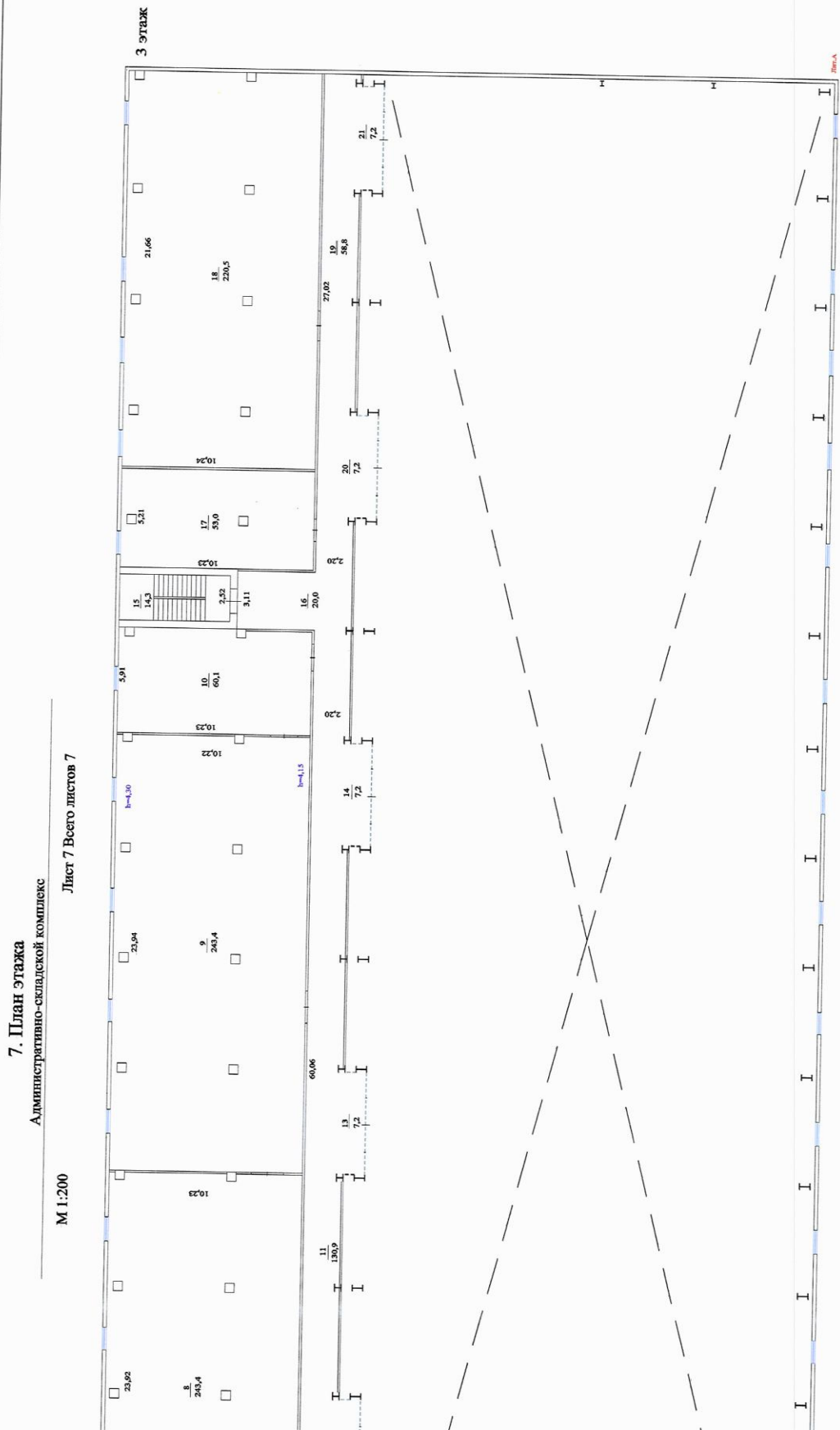
М 1:200

Лист 6 Всего листов 7

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О. Корнута А.Э.	Подпись <i>А.Э. Корнута</i>	Ф.И.О. Хайбуллина Е.В.	Подпись <i>Е.В. Хайбуллина</i>

7. План этажа
Административно-складской комплекс
М 1:200
Лист 7 Всего листов 7





Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Корнуто А.Э.	<i>[Signature]</i>	Хайбуллина Е.В.	<i>[Signature]</i>

8. Экспликация к плану этажей здания

№ по плану помещения	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	1	1	1	помещ.пожар.станции	56,1	3,05	
			2	лестница	15,0		
			3	кабинет	7,2		
			4	кабинет	6,7		
			5	кабинет	8,6		
			6	рем. зона	59,3	10,64	
			7	рем. зона	48,8		
			8	к-та рабочих	9,7	3,37	
			9	склад	75,9	3,05	
			10	склад	152,9	4,26	
			11	офис. помещ.	26,6	3,05	
			12	склад	14,7		
			13	склад	139,8	10,64	
			14	зарядная к-та	5,1	3,00	
			15	зарядная к-та	20,2		
			16	кабинет	8,2	3,05	
			17	кабинет	8,6		
			18	склад	473,1		
			19	склад	651,6	10,64	
			20	эл. щитовая	10,7	3,05	
			21	туалет	1,4		
			22	умывальник	4,1		
			23	туалет	1,4		
			24	умывальник	4,1		
			25	офис. помещ.	35,5		
			26	склад	34,3		
			27	офис. помещ.	28,0		
			28	склад	36,4		
			29	тамбур	3,2		
			30	коридор	6,7		
			31	лестница	14,3		
			32	офис. помещ.	9,5		
			33	коридор	5,0		
			34	офис. помещ.	36,5		
			35	склад	71,3		
			36	зарядная к-та	5,1	3,00	
			37	зарядная к-та	23,3		
			38	склад	123,4	3,05	
			39	офис. помещ.	11,0		
			40	офис. помещ.	27,4		
			41	офис. помещ.	26,3		
			42	офис. помещ.	33,3		
			43	склад	342,4	10,64	
44	склад	120,0					
45	холодная	74,1	3,58				
46	склад	833,5	10,64				
47	серверная	1,0	3,05				
2	1	1	1	склад	134,0	3,05	
			2	лестница	15,1		
			3	склад	149,0	6,38	
			4	коридор	26,9	3,05	
			5	туалет	1,4	2,29	
			6	умывальник	1,5		
			7	склад	158,3	3,05	
			8	склад	375,7		
			9	коридор	98,3		
			10	площадка для подъема	7,2		
			11	площадка для подъема	7,2		
			12	лестница	14,4		
			13	склад	16,2		
			14	коридор	37,6		
			15	склад	249,7		

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

1	2	3	4	5	6	7	8
		1	16	площадка для подъема	7,2	3,05	
			17	склад	22,4		
			18	склад	26,5		
			19	площадка для подъема	7,2		
	1	1	1	офис. помещ.	40,5	4,20	
			2	коридор	13,8		
			3	лестница	15,1		
			4	склад	53,5		
			5	санузел	3,4	2,33	
			6	туалет	1,5		
			7	умывальник	1,4		
			8	склад	243,4	4,20	
			9	склад	243,4		
			10	склад	60,1		
			11	коридор	130,9	4,10	
			12	площадка для подъема	7,2		
			13	площадка для подъема	7,2		
			14	площадка для подъема	7,2		
			15	лестница	14,3	4,20	
			16	коридор	20,0		
			17	склад	53,0		
			18	склад	220,5		
			19	коридор	58,8	4,10	
			20	площадка для подъема	7,2		
			21	площадка для подъема	7,2		
	1	2	1	учебный класс	34,2	3,30	
			2	коридор	4,7		
			3	нач. учебных курсов	11,3		
			4	курьерская	11,7		
			5	тест рум	11,7		
			6	отдел кадров	14,1		
			7	коридор	11,8		
			8	кабинет	18,0		
			9	склад формы	14,3		
			10	коридор	6,6		
			11	тамбур	2,9		
			12	лестничная клетка	14,7		
			13	мониторная	10,4		
			14	рабочая комната	16,6		
			15	кладовая	1,9		
			16	диспетчерская	11,7		
			17	отдел кадров	11,1		
			18	умывальник	4,0		
			19	уборная	0,7		
			20	уборная	0,8		
			21	уборная	0,8		
			22	душевая	3,8		
			23	тамбур	9,2		
			24	вестибюль	163,8		
			25	коридор	3,1		
			26	душевая	3,2		
			27	коридор	3,2		
			28	туалет	0,9		
			29	туалет	0,8		
			30	туалет	0,9		
			31	лестничная клетка	14,5		
			32	инжен. отдел	11,7		
			33	кабинет	18,8		
			34	коридор	11,9		
			35	кабинет	23,1		
			36	кабинет	12,2		
			37	кабинет	10,7		
			38	кабинет	11,6		
			39	кабинет	12,0		
			40	тамбур	2,7		
			41	коридор	25,6		
			42	умывальник	1,9		
			43	туалет	1,4		
			44	туалет	1,5		
			45	умывальник	1,9		
			46	раздевалка	21,7		
			47	умывальник	4,7		
			48	туалет	1,2		

1	2	3	4	5	6	7	8
	1	2	49	душевая	4,9	3,30	
			50	душевая	5,0		
			51	туалет	1,2		
			52	умывальник	4,6		
			53	раздевалка	22,6		
			54	шитовая	9,3		
			55	коридор	20,5		
			56	тех. помещение	5,9		
			57	раздевалка	4,0		
			58	бытовое помещение	13,4		
			59	комната приема пищи	50,2		
			60	коридор	18,1		
			61	кабинет	8,4		
			62	кабинет	10,2		
			63	тамбур	3,3		
			64	кабинет	14,3		
	1	2	1	системный отдел	50,7	3,30	
			2	системный отдел	14,2		
			3	системный отдел	33,0		
			4	системный отдел	11,4		
			5	системный отдел	11,8		
			6	коридор	8,9		
			7	лестничная клетка	14,3		
			8	резиновый отдел	31,9		
			9	бухгалтерия	13,1		
			10	бухгалтерия	20,2		
			11	коридор	24,8		
			12	умывальник	4,5		
			13	туалет	0,8		
			14	туалет	0,8		
			15	туалет	0,8		
			16	подсобное помещение	4,6		
			17	архив	6,6		
			18	архив	10,0		
			19	касса	5,7		
			20	бухгалтерия	38,9		
			21	бухгалтерия	38,3		
			22	коридор	66,2		
			23	внутренний дворик	134,2		
			24	факе, ксерокс	11,8		
			25	лестничная клетка	14,7		
			26	коридор	9,0		
			27	кабинет	31,5		
			28	туалет	2,9		
			29	туалет	2,9		
			30	кабинет	23,9		
			31	кабинет	11,3		
			32	кабинет	11,9		
			33	кабинет	11,9		
			34	кабинет	12,0		
			35	кабинет	12,0		
			36	кабинет	11,7		
			37	коридор	27,2		
			38	коридор	2,6		
			39	туалет	0,8		
			40	туалет	0,9		
			41	душевая	2,6		
			42	подсобная	7,1		
			43	комната приема пищи	57,6		
			44	кабинет	14,1		
			45	системный отдел	21,2		
			46	кладовая	1,7		
	3	2	1	подсобное помещение	8,9	3,30	
			2	отдел рекламы	28,3		
			3	кабинет	13,7		
			4	кабинет	9,7		
			5	кабинет	11,5		
			6	лестничная клетка	14,4		
			7	кабинет	15,1		
			8	комната отдыха	13,1		
			9	туалет	2,9		
			10	кабинет	49,8		
			11	коридор	4,9		


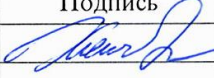
Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Аэроферст»

1	2	3	4	5	6	7	8
	1	2	12	коридор	4,0	3,30	
			13	коридор	15,9		
			14	туалет	1,3		
			15	туалет	1,3		
			16	коридор	2,0		
			17	коридор	2,1		
			18	коридор	31,8		
			19	щитовая	0,5		
			20	переговорная	28,1		
			21	кабинет	17,1		
			22	кабинет	11,6		
			23	коридор	15,2		
			24	коридор	15,4		
			25	коридор	77,9		
			26	зал совета директоров	79,3		
			27	лестничная клетка	14,7		
			28	коридор	9,1		
			29	кабинет	31,1		
			30	туалет	3,0		
			31	туалет	3,0		
			32	гостиничный номер	22,8		
			33	кабинет	23,7		
			34	кабинет	11,9		
			35	кабинет	12,5		
			36	кабинет	12,1		
			37	кабинет	11,7		
			38	шкаф	1,0		
			39	коридор	27,2		
			40	умывальник	1,3		
			41	туалет	1,0		
			42	умывальник	1,3		
			43	туалет	1,0		
			44	душевая	2,5		
			45	подсобное помещение	8,4		
			46	подсобное помещение	10,6		
			47	подсобное помещение	10,2		
			48	комната приема пищи	34,5		
			49	кабинет	13,8		
	повольны	2	1	лестничная клетка	14,8	3,20	
	ны		2	коридор	96,8		
			3	комната отдыха	34,0		
			4	подсобная	5,2		
			5	санузел	4,6		
			6	коридор	13,1		
			7	санузел	4,5		
			8	комната отдыха	9,4		
			9	бильярдная	18,8		
			10	бильярдная	31,4		
			11	коридор	74,2		
			12	служебная	36,5		
			13	служебная	21,6		
			14	коридор	178,8		
			15	служебная	30,9		
			16	венткамера	74,6		
			17	тех. помещение	19,3		
			18	ЦТП	76,5		
			19	архив	47,0		
			20	тамбур	3,8		
			21	лестничная клетка	14,6		
			22	тех. помещение	6,1		
<i>Всего:</i>					9474,3		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Закрытое акционерное общество "Аэроферст"		Акт Государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта Постановление Главы Химкинского района Московской области от 21.06.1999г. №738 Акт Государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №001717. Постановление Главы Химкинского района Московской области от 20.07.2000г. №662 Свидетельство о государственной регистрации права от 24.04.2008г. №50-01.10-21.2000-1.1	Административн о-складской комплекс (лит А,А1) S=9474,3 кв.м.

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Корнута А.Э.		Хайбуллина Е.В.	

Красноб
21019
3001-1634

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 9

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 30 апреля 2013 г.

Кадастровый номер 50:10:0030102:158

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 311:090-7086

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование основное строение

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Химки
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	А1, А	
Иное описание местоположения	город Химки, Аэропорт Шереметьево-2, уч.309	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 9474.3 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 —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

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: —

1.10. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа или организации)

И.о. начальника Химкинского отдела

(полное наименование должности)

М.П.

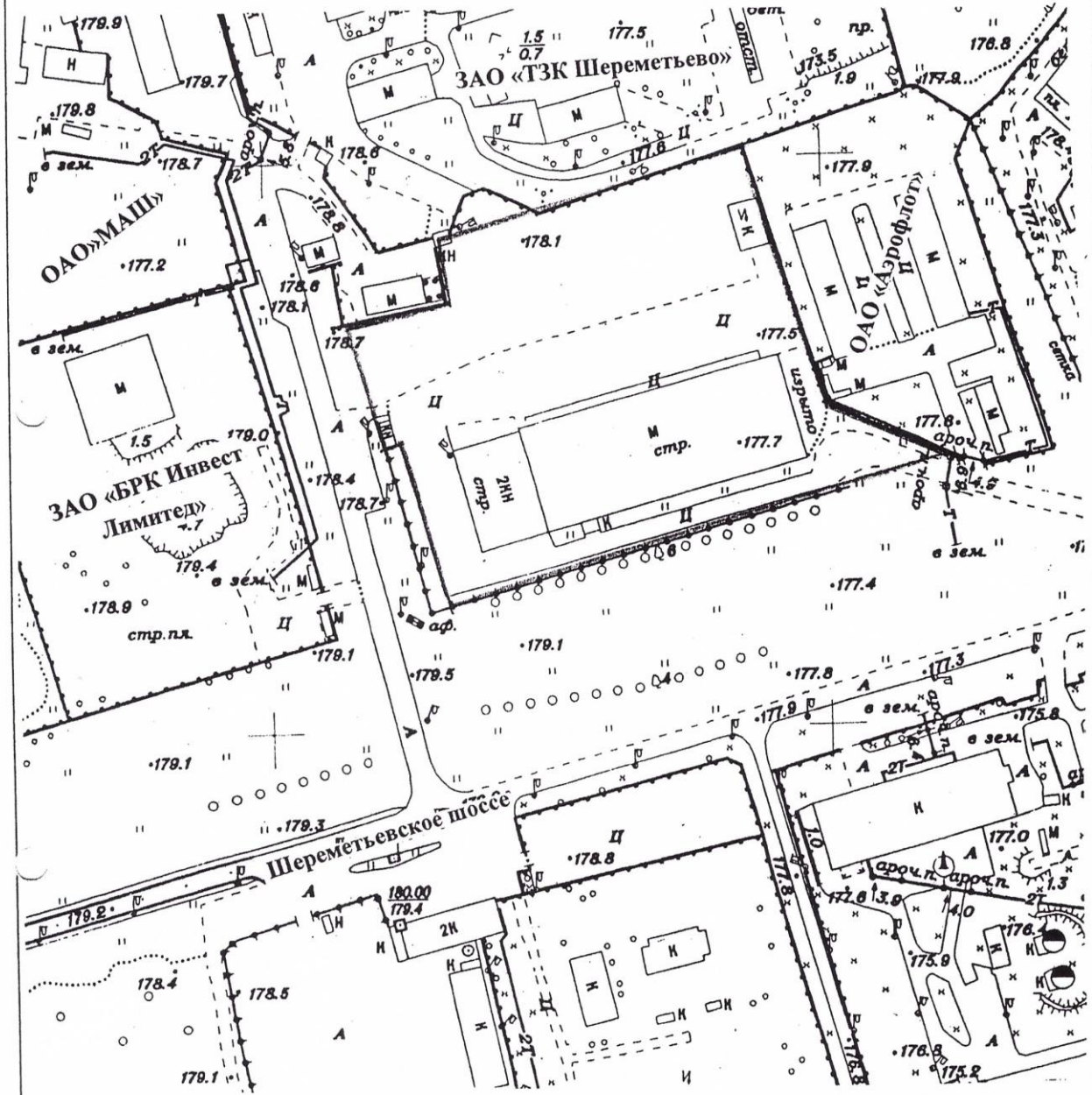
(подпись)

А. В. Баскакова

(инициалы, фамилия)



Ситуационный план земельного участка
г. Химки, аэропорт Шереметьево-2, участок 309
М 1 : 2000



цветом показан земельный участок ЗАО «Аэроферст» площадью 19 378 кв.м (кадастровый номер 50:10/030102/88) по адресу: г. Химки, аэропорт Шереметьево-2, участок 309

Директор МП «АНУ-Химки»

Исполнитель
572-04-07



И.В. Иванова

Т.Г. Минько

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 527-н 104/97

" 25 07 1997г.

Арендодатель Администрация Химкинского района Московской области
(наименование местной администрации, ее местонахождение, адрес)

Московская область, г. Химки, ул. Московская, 15

в лице Главы района Короблина Ю.В. с одной стороны и
(фамилия, имя, отчество, должность представителя)

Арендатор Закрытое акционерное общество "Аэроферст"
(полное наименование юридического лица, его местонахождение, адрес)

г. Москва, аэропорт "Шереметьево"

в лице Генерального директора М.Ш. Дзамашвили
(фамилия, имя, отчество, должность представителя Арендатора)

с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, расположенный по адресу

на территории международного аэропорта "Шереметьево"

площадью 1,94 га согласно прилагаемой экспликации земель, для

строительства административно - складского комплекса

(указать категорию земель, цель использования и виды угодий)

Приведенное описание цели использования является окончательным.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 25 лет и вступает в силу с момента его регистрации в

Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Химкинского района

(наименование рай(гор)комзема)

2. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Сумма ежегодной платы за арендованный земельный участок исчисляется в размере ставки земельного налога с коэффициентом 2 за единицу площади. В дальнейшем размер арендной платы может пересматриваться в рамках действующего законодательства, но не чаще, чем один раз в год.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором равными долями не реже одного раза в три месяца с момента вступления настоящего договора в силу,

на счет Администрации Химкинского района Московской области
(наименование местной администрации)

путем перечисления указанной в п.3.1. суммы на счет № 10130601 в

Химкинском отделении Уникомбанка, кор. счет 459161700, БИК 044696459

ОКПО-02290090, ОКОНХ-97600

3.3. Льготы по арендной плате, предоставляемые Арендатору:

льгот нет

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

4.1. Арендатор имеет право:

- использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления при наличии утвержденного в установленном порядке проекта;
- на возмещение после прекращения договора аренды стоимости улучшений, произведенных за счет собственных средств и с разрешения Арендодателя;
- возводить с соблюдением правил застройки _____

(перечень строений и сооружений)

4.2. Арендатор обязан:

- эффективно использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым назначением;
- не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;
- осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель _____

(природоохранным технологиям производства, защите почв от эрозий, подтопления,

заболачивания, загрязнения др.)

- соблюдать специально установленный режим использования земель;
- не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- своевременно вносить арендную плату за землю;
- возводить указанные в п. 4.1. настоящего Договора строения и сооружения по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными, природоохранными и другими органами;
- возмещать арендодателю, смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановкой в результате своей хозяйственной деятельности;
- обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на участок;
- ежегодно к первому декабря предоставлять в комитет по земельным ресурсам и землеустройству сведения о состоянии земельного участка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;
- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

- 3 -

- вносить по согласованию с Арендатором в договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства;
 - приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушениями условий действующего договора;
 - расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке (с обязательным уведомлением Арендатора) в случаях:
 - 1) использования земли не по целевому назначению;
 - 2) использования земельного участка способами, приводящими к порче плодородного слоя почв, ухудшению экологической обстановки;
 - 3) неуплаты арендной платы в сроки, установленные договором;
 - 4) ликвидации Арендатора;
- 5.2. Арендодатель обязан:
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству РФ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускается в случаях несоблюдения требований, определенных пунктами 2 и 4 (по соглашению сторон) и п.5 настоящего Договора.

За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

Земельные и имущественные споры, возникшие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются комиссией, состоящей из равного количества представителей от каждой из сторон в течение 30-ти дней с даты соответствующего заявления одной из сторон.

При невозможности достижения согласия в комиссии, а также при расторжении Договора в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных настоящим Договором, заинтересованные стороны вправе обратиться с иском в суд или арбитражный суд.

8. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, военные действия и т.д., препятствующие одной из сторон исполнять свои обязательства по настоящему Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

Об этих обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше шести месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

- 4 -

Настоящий Договор составлен на 4 листах в трех экземплярах.

Подписанные тексты настоящего Договора и приложений по одному экземпляру хранятся у Арендодателя, Арендатора и в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

Приложения:

1. план земельного участка, предоставляемого в аренду.
2. Экспликация

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Юридический адрес: 141400, Московская область, г.Химки, Московская,15.
Расчетный счет №: № 10130601 в Химкинском отделении УКБ кор. счет 459161700
БИК 044696459, ОКПО-02290090, ОКОНХ-97600
телефон: 572-68-36, 572-72-74 телефакс: 573-93-10

АРЕНДАТОР:

Юридический адрес: 103340, г. Москва, аэропорт "Шереметьево"
Расчетный счет №: 52467837, ИНН 7712038014, БИК 044585938, к/с 938161500,
в АКБ Диалог-Банк
ОКПО 01174788, ОКОНХ 71200, 71100, 72200, 51500, 61110
телефон: 926-5051/52/53 телефакс: 926 5050

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя
Глава района




За Арендатора:

Генеральный директор

М.М. Дзаманвили
 МП

Договор № Д-35-66-97 зарегистрирован в Комитете по земельным
ресурсам и землеустройству Химкинского района Московской области

" 28 " марта 1997 год

Председатель Комитета:  М.Л.Душошина



4001-8215
Химаревская

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"01" ноября 2013 г. № МО-13/ЗВ-1362501

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:10:0030102:88	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 50:10:0030102				
Общие сведения					
5	Предельные номера: 50:10:0030101:49				
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.07.1997				
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, на территории международного аэропорта "Шереметьево"				
9	Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения				
10	Разрешенное использование: для строительства административно-складского комплекса				
11	Площадь: 19378 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 2719984				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	16.1	Номера образованных участков: 50:10:0030102:88			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:10:0030101:49			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			

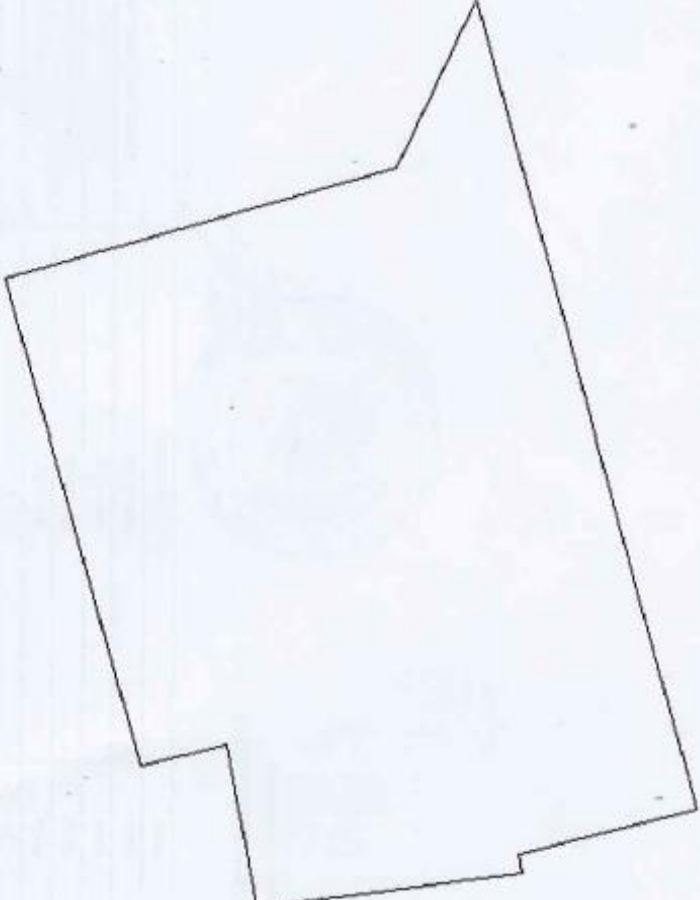
Начальник Химкинского отдела
(наименование должности)



К. А. Гурина
(инициалы, фамилия)

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"01" ноября 2013 г. № МО-13/ЗВ-1362501**

1	Кадастровый номер: 50-10-0030102:38	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p>  <p style="text-align: center;">4</p>					
5	Масштаб 1:1500				

Условные знаки: —



Начальник Химкинского отдела
(полномочные должности)

К.А.Гурина
(инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"01" ноября 2013 г. № МО-13/ЗВ-1362501

1		Кадастровый номер: 50:10:0030102:88		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	2	3	4	5			
4	—	весь	Аренда	Закрытое акционерное общество "Аэроферст"			
	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "НОМОС-БАНК"			
	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "НОМОС-БАНК"			
	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "НОМОС-БАНК"			
	—	весь	Аренда земли	ЗАО "Аэроферст"			



Начальник Химкинского отдела
(наименование должности)

К. А. Гурина
(инициалы, фамилия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 02.03.2016

№ 50-0-1-274/4005/2016-1119

На основании запроса от 01.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50.10:0030102.88	
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, для строительства административно-складского комплекса	
площадь объекта:	19 378 кв. м	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г.Химки, на территории Международного аэропорта "Шереметьево"	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1	данные о правообладателе отсутствуют
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	не зарегистрировано
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:	Ипотека	
дата государственной регистрации:	17.04.2014	
номер государственной регистрации:	50-50-10/028/2014-781	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 17.04.2014 по 31.12.2019	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН 7702070139	
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке злания и права аренды земельного участка от 28.03.2014 №00599/МР-ДИ	
4.1.2. вид:	Аренда	
дата государственной регистрации:	03.06.2013	
номер государственной регистрации:	50-50-61/044/2013-370	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 03.06.2013 на 25 лет	
лицо, в пользу которого	Заклтое акционерное общество "Аэроферст". ИНН	

	установлено ограничение (обременение) права:	7712038014
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 25.07.1997 №527-№104/97
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Цараев Арсен Алимбегович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав в недвижимом имуществе и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящем документе, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(должность государственного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Пежкина Л. В.
(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРН для использования в целях не связанных с регистрацией в органах государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов и иных государственных и муниципальных услугах не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра, осуществляющего/Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
ЗАО «Аэроферст»**

Алешичев Виктор Васильевич
Адрес для корреспонденции:
117105, г. Москва, а/я 58, Алешичеву В.В.

ООО «МЦОИК»

Касательно оценки имущества Должника

Решением Арбитражного суда Московской области от 19.10.2017г. (резюлютивная часть) по делу № А41-10023/16 в отношении Закрытого акционерного общества «Аэроферст» (ОГРН 1037739211938, ИНН 7712038014, место нахождения: 141400, Московская область, г. Химки, территория Шереметьево-2 Аэропорт, участок 309) введена процедура конкурсного производства сроком на 6 месяцев. Конкурсным управляющим утвержден Алешичев Виктор Васильевич (ИНН 772729731870, СНИЛС 011-517-891 20, номер в реестре арбитражных управляющих 8360), член НП СРО АУ «Развитие» (рег. номер №0024, ИНН СРО 7703392442, ОГРН СРО 1077799003435, адрес: 117105, г. Москва, Варшавское ш., д.1, стр.1-2, ком. 36).

По итогам проведенной инвентаризации части имущества Должника выявлено следующее имущество:

1) Административно-складской комплекс, инвентарный №311:090-7086, лит.А,А1, кадастровый (условный) №50:10:03:00039:001 (согласно выписке из ЕГРН кадастровый номер 50:10:0030102:158), общей площадью 9 474,3 кв.м, адрес: Московская область, г.Химки, Аэропорт "Шереметьево", уч.309

2) Право аренды земельного участка, по адресу: Московская область, г.Химки, территория аэропорта "Шереметьево", принадлежащего ЗАО "Аэроферст" на основании договора аренды №527-104/97 от 25.07.1997 г. между ЗАО "Аэроферст" и Администрацией Химкинского района Московской области. Кадастровый номер земельного участка 50:10:0030102:88, общая площадь 19 378 кв.м, границы земельного участка закреплены в натуре и обозначены в кадастровом паспорте земельного участка от 01.11.2013 г. №МО-13/3В-1362501. Разрешенное использование: для строительства административно-складского комплекса

Согласно представленным данным бухгалтерского учета на балансе Должника учтены неотделимые улучшения указанного здания и земельного участка, возникшие в результате реконструкции и переоборудования здания. Настоящим Конкурсный управляющий ЗАО «Аэроферст», с целью информирования кредиторов, сообщает о наличии выявленных неотделимых улучшений указанных объектов недвижимости:

№	Наименование объекта	Инвентарный номер	Кол-во	Балансовая стоимость
1	Пожарная сигнализация в АСК (оборудов,аппаратура)	104-00188	1	397 668,00
2	и.плакат Moscow Duty Free	102-00019	1	37 354,56
3	и. дорога вне тер. АСК	102-00047	1	83 423,00
4	Кондиционер EACS-12 HC/N3 (внутр. и наруж. блоки) в каб. №112 ГКПД АСК	104-01087	1	41 784,00
5	Кондиц. FDEN71VD-внутр.блок, FDC71VNX-наруж. блок в/каб. финансового директора	104-01075	1	221 571,08
6	Ограждение автостоянки у АСК	102-00053	1	259 070,85
7	м.логотип предприятия	102-00020	1	271 225,00
8	Кондиц-р PLA-RP140BA#2-внутр.блок,PU-P140YHA-наруж.блок+защит.панели д/СО АСК	104-00991	1	300 095,05

9	и асфальтобетон. покрытие на АСК (20л)	102-00040	1	249 689,00
10	Компрессорно-конденсаторный блок Carrier 38 LZA200 на складе АСК	104-01035	1	1 042 890,00
11	Сетчатое ограждение по 13-му стеллажу на 1 этаже СК (с воротами) +монт.,покраска	102-00072	1	122 524,32
12	Ворота секционные подъемные д/СВХ	102-00054	1	106 974,44
13	Система вентиляции места для курения в подвале АСК	000002134	1	68 973,24
14	Работы по монтажу и программированию 3-х датчиков в системе диспетчеризации АСК	000002054	1	48 143,09
15	Сетчатое ограждение в помещении №7 СК (доп.согл.№2 к дог. №06/13/Э)	000000671	1	340 621,67
16	Автоматическая установка порошкового пожаротушения в СК АСК (межстеллажное пространство)	000002137	1	3 259 327,68
17	и металлическая дверь в там.блоке АСК	102-00035	1	14 672,00
18	2 щита электропитания от дизель-генератора к ИБП офисной части АСК/2	104-00965/2	1	98 537,00
19	и металлические двери на складе АСК/1	102-00033/1	1	14 678,56
20	Устройство площадки из брусчат. в месте для курения в 15м от правого входа в АСК	000002065	1	49 340,37
21	и Стоянка а/машин перед АСК	102-00030	1	1 193 936,70
22	Сплит-сист. (2шт)MSZ-SF25VE(внут.бл)MXZ-2D53VA(нар.бл) в АСК (ДП(1эт) и каб.244)/2	104-01119/2	1	67 000,00
23	2 щита электропитания от дизель-генератора к ИБП офисной части АСК/1	104-00965/1	1	98 537,00
24	Система подпора дымоудаления СК	104-01014	1	216 082,59
25	Металлическое ограждение из сетки-рабица на 1-м эт.АСК (доп.согл.4)	000002110	1	1 194 600,00
26	Сетчат. огражд. с воротами 17,7*2,55 на складе АСК (доп.согл. 17 к дог. 06/10/Э)	102-00079	1	90 000,00
27	Электрощит кондиционеров ЦП-К в электрощитовой №1 АСК	104-01027	1	29 854,00
28	Кондиционер канального типа GC-DN26HW в помещении ИБП АСК (1 этаж)	104-01100	1	193 300,16
29	Кондиционер канального типа GC-DN24HW 7 кВт в пом. 316 АСК	000000772	1	151 154,95
30	Секция для товаров по предварительному заказу - СЭ(АСК) «Элесан»	102-00064	1	726 627,24
31	Сплит-сист. MSZ-SF50VE Mitsubishi Electric вн+нар.бл для скл.АСК (3эт 4каб)	104-01118	1	89 829,35
32	Источник бесперебойного питания PW 9355-40-N-12-4x9Ah-MBS в АСК	107-01009	1	983 668,95
33	Воздуховод тепло-изолированный d150 в пом. 316 АСК	000002064	1	91 824,75
34	и Забор метал. Разд. М/тамож.и офисом	102-00029	1	112 621,12
35	Сплит-сист.(2шт)MSZ-SF25VE(внут.бл)MXZ-2D53VA(нар.бл) в АСК (ДП(1эт) и каб.244)/1	104-01119/1	1	67 000,00
36	и Забор металлический АСК	102-00038	1	45 366,17
37	Воздуховод тепло-изолированный d150 в пом. 313 АСК	000002063	1	91 824,75
38	и металлические двери на складе АСК/3	102-00033/3	1	14 678,56
39	Сетчатое ограждение в помещениях №13 и 43 СК (доп.согл.№20 к дог. №06/10/Э)	102-00080	1	390 285,00
40	и металлические двери на складе АСК/2	102-00033/2	1	14 678,56
41	Сетчатое ограждение на складе АСК (доп. согл.№22 от 07.11.11 к дог. 06/10/Э)	102-00081	1	748 828,00
42	Павильон для хранения кислородных баллонов -1шт. д/скл. компл.	102-00068	1	41 590,65
43	и дорога подъездная к АСК асф/бет,20 лет	102-00028	1	3 635 870,86
44	Кондиц. MS-GD80VB(вн.блок), MU-GD80VB(наруж. блок) д/секции «Парфюмерия» СК АСК	104-01092	1	136 399,20
45	Сплит-сист. MSZ-FH50 VE Mitsubishi Electric (вн+нар.блок) в пом. 315 АСК	000002056	1	99 000,00
46	Система оповещения о пожаре в складском комплексе АСК	104-01102	1	55 983,78
47	Навес "Курилка" в АСК (7л.)	000002118	1	86 182,00

ИТОГО	47	17 695 287,25
-------	----	---------------

Указанные неотделимые улучшения в силу п.6 ст.6 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ и п.2.8 Договора об ипотеке здания и права аренды земельного участка №00599/МР-ДИ от 28.03.2014 г. являются предметом залога Банка ВТБ (ПАО).

**Конкурсный управляющий
ЗАО «Аэроферст»**



Алешичев В.В.