



ООО «Независимая Оценка»

ИНН 7816222882 ОГРН 1037835052287

194044, Санкт-Петербург,

ул. Комиссара Смирнова, 15, оф. 539

Тел/факс: 303-86-90, 335-11-59

**ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости объектов
недвижимости,
расположенных по адресу:
Московская область, г. Красноармейск, ул.
Морозова**

№ 135-19/н-5-1

Дата оценки: 04.06.2019

Дата составления отчета: 17.06.2019

**Рекомендуемый срок
использования отчета:** до 17.12.2019

Вид стоимости: рыночная

Назначение:

для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров

Заказчик:

АО «Строительное управление №155»

ИНН 7736003162, ОГРН 1027739218154,

119261, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 81



ООО «Независимая Оценка»
194044, Россия, Санкт-Петербург
ул. Комиссара Смирнова 15, оф. 539
Тел./факс: 303-86-90, 335-11-59
E-mail: ccno@ccno.ru
www.ccno.ru
ОГРН 1037835052287
ИНН 7816222882, КПП 70020100
г. Санкт-Петербург

Конкурсному управляющему
АО «Строительное управление №155»
г-ну Шматале А. В.

Уважаемый Александр Валерьевич!

На основании Договора № 135-19/н от 04 июня 2019 года между АО «Строительное управление №155» (Заказчиком) и ООО «Независимая Оценка» (Исполнителем) выполнена работа по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова.

Оценка рыночной стоимости выполнена по состоянию на 04 июня 2019 года. Данные о результатах оценки приведены в настоящем отчете.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению, утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», с изменениями и дополнениями.

Ни одна из частей настоящего отчета не может трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:
Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова,
определенная по состоянию на 04 июня 2019 года,
округленно составляет, без НДС: 36 369 000 (Тридцать шесть миллионов триста
шестьдесят девять тысяч) рублей

В том числе, по объектам:

Наименование объекта, кадастровый номер				Адрес (местоположение)	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость Объекта оценки (округленная величина), руб., без НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки (округленная величина), руб., с НДС	в том числе НДС, руб.
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, в том числе:					697,60	36 369 000	43 642 800	7 273 800
1	Нежилое помещение	50:65:0040407: 1741	Московская область, городской округ Красноармейск, город Красноармейск, ул. Морозова, д. 10, пом. 3		377,10	19 001 000	22 801 200	3 800 200
2	Нежилое помещение	50:65:0040407: 1077	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 3		164,40	9 001 000	10 801 200	1 800 200
3	Нежилое помещение	50:65:0040407: 1095	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 2		156,10	8 367 000	10 040 400	1 673 400

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

Напоминаем, что в соответствии с ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному отчету, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями по т. +7 812 303-86-90.

Генеральный директор
ООО «Независимая Оценка»

С.Э. Селезнев

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1 Основные факты и выводы.....	6
1.2 Задание на оценку.....	8
1.3 Сведения о Заказчике оценки.....	8
1.4 Сведения об оценщике и исполнителе	8
1.5 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистов.....	10
1.6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	10
1.7 Применяемые стандарты оценки.....	12
1.8 Основные этапы процесса оценки.....	13
1.9 Определение вида оцениваемой стоимости.....	13
2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.1 Качественные и количественные характеристики объекта оценки	15
2.2 Фотографии объекта оценки.....	19
2.3 Анализ местоположения объекта оценки.....	28
2.4 Анализ наиболее эффективного использования	31
3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	33
3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	36
3.3 Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки.	37
4 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	51
4.1 Краткий обзор подходов к определению стоимости объекта недвижимости ..	51
4.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	55
5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКА.....	58
5.1 Данные, используемые при проведении оценки недвижимого имущества	58
5.2 Сравнительный подход к оценке стоимости объекта оценки.....	59
5.3 Доходный подход к оценке стоимости объекта оценки.....	70
5.4 Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости.....	83
6 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	85
7 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	105

1 Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1 – Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер)	135-19/н-5-1				
Основание для проведения оценки	Договор № 135-19/н от 04 июня 2019 года между АО «Строительное управление №155» (Заказчиком) и ООО «Независимая Оценка» (Исполнителем)				
Объект оценки	Нежилые помещения, общей площадью 697,6 кв. м, расположенные по адресу: Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№	Наименование	Адрес местонахождения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м
	1	Нежилое помещение	Московская область, городской округ Красноармейск, город Красноармейск, ул. Морозова, д. 10, пом. 3	50:65:00404 07:1741	377,1
	2	Нежилое помещение	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 3	50:65:00404 07:1077	164,4
	3	Нежилое помещение	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 2	50:65:00404 07:1095	156,1
Сведения об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки	Существующие права: право собственности. На оцениваемый объект недвижимости с кадастровым номером 50:65:0040407:1741 на дату оценки, согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online данным выписок от 15.05.2019 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, данные о регистрации прав и правообладателях отсутствуют На оцениваемые объекты недвижимости на дату оценки, согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online информационного портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request) и данным выписок от 15.05.2019 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, обременения не зарегистрированы				
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности				
Сведения о Собственнике (правообладателе) объекта	По данным выписок от 15.05.2019 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:				
	№	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Собственник (правообладатель) объекта
	1	Нежилое помещение	50:65:00404 07:1741	377,1	данные отсутствуют
	2	Нежилое помещение	50:65:00404 07:1077	164,4	Акционерное общество "Строительное управление №155", ИНН: 7736003162
	3	Нежилое помещение	50:65:00404 07:1095	156,1	Акционерное общество "Строительное управление №155", ИНН: 7736003162

Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров
Сведения о потенциальных пользователях Отчета	Акционерное общество «Строительное управление №155»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	04.06.2019
Период проведения работ	04.06.2019 – 17.06.2019
Дата составления отчета	17.06.2019
Дата осмотра Объекта Оценки	04.06.2019

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.:

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Применяемый подход			Согласованная величина рыночной стоимости (расчетная величина), руб. без НДС	Рыночная стоимость (округленная величина), руб. без НДС
				Сравнительный	Доходный	Затратный		
				50,0%	50,0%	0,0%		
1	Нежилое помещение	50:65:00404 07:1741	377,1	18 798 812	19 202 304	обоснованно не применялся	19 000 558	19 001 000
2	Нежилое помещение	50:65:00404 07:1077	164,4	8 812 333	9 190 378		9 001 356	9 001 000
3	Нежилое помещение	50:65:00404 07:1095	156,1	8 367 428	8 726 387		8 367 428	8 367 000

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (округленная величина), руб. без НДС

Наименование объекта, кадастровый номер			Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость Объекта оценки (округленная величина), руб., без НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки (округленная величина), руб., с НДС	в том числе НДС, руб.
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, в т.ч.			697,60	36 369 000	43 642 800	7 273 800
1	Нежилое помещение	50:65:0040407:1741	377,10	19 001 000	22 801 200	3 800 200
2	Нежилое помещение	50:65:0040407:1077	164,40	9 001 000	10 801 200	1 800 200
3	Нежилое помещение	50:65:0040407:1095	156,10	8 367 000	10 040 400	1 673 400

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

Наиболее эффективное использование объекта оценки	Основываясь на результатах осмотра оцениваемой недвижимости и анализа соответствующих юридических, физических и экономических факторов, было сделано заключение о том, что: - текущее состояние оцениваемого имущества и его перспективное использование <i>в качестве помещений свободного назначения, преимущественно под торгово-сервисную функцию</i> , соответствует его наиболее эффективному использованию
Особые допущения	– Оценка проводится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки. – Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки. – Согласно Заданию на оценку при проведении оценки обременения прав на имущество не учитывались.

1.2 Задание на оценку

Копия Задания на оценку (Приложение № 1 к Договору № 135-19н от 04 июня 2019 года) приведена в Приложении №1 к настоящему отчету.

1.3 Сведения о Заказчике оценки

Таблица 2 - Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма, полное наименование	Акционерное общество «Строительное управление №155» (АО «СУ-155»)
Адрес местонахождения	119261, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 81
ОГРН	1027739218154
дата присвоения ОГРН	19.09.2002

1.4 Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 3 - Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество оценщика	Селезнев Сергей Эдуардович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включена в реестр оценщиков 24 января 2013 года за регистрационным номером 0510.
Место нахождения СРО	190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 370437, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 06 марта 2002 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 006206-1, выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», 16.03.2018 г. № 55.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная Ответственность оценщика застрахована ОСАО «РЕСО Гарантия». Полис № 922/1395571218 от 24 июня 2018 г. Срок действия с 10.07.2018 г. по 09.07.2021 г. Страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2003 года
Степень участия	Весь объем работ
Номер контактного телефона	8 (812) 303-86-90
Почтовый адрес	194044, Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д. 15, оф. 539
Адрес электронной почты	сспо@сспо.ru
Сведения о независимости Оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником

	юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

Таблица 4 - Сведения об организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор

Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценка»
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	1037835052287
Дата присвоения ОГРН	14.04.2003 г.
Место нахождения	194044, Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д. 15, оф. 539
Сведения о страховании	Полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «РЕСО-Гарантия». Полис № 922/1473023979 от 17.12.2018 г. Срок действия с 01.01.2019 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма: 100 000 000 рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Независимая Оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями или бездействием оценщика в результате нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являются сотрудники Страхователя на момент причинения ущерба.

Действия страхового полиса (договора) распространяется на деятельность Страхователя по оценке стоимости недвижимого имущества; оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств; оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности; оценке стоимости предприятия (бизнеса) и других видов оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки), осуществляемых в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».

1.5 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистов

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость оцениваемых объектов тех или иных ценообразующих факторов, характеристик не находится в свободном доступе на рынке Объекта оценки, не могла быть найдена в аналитических обзорах на интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, Оценщики в процессе работы по определению величины стоимости оцениваемого объекта проводил интервьюирование с экспертами.

Осмотр объекта оценки был проведен 04.06.2019. Фотоматериалы оцениваемых объектов недвижимости предоставлены Заказчиком оценки.

1.6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.

2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.

4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем.

5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

8. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве

9. В соответствии с ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

10. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности (аренды) считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых Объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Особые допущения

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

2. На оцениваемый объект недвижимости с кадастровым номером 50:65:0040407:1741 на дату оценки, согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online информационного портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request) и данным выписок от 15.05.2019 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, данные о регистрации прав и правообладателях отсутствуют.

Рыночная стоимость данных объектов недвижимости проводится в предположении о наличии надлежащим образом зарегистрированных правообладателем прав собственности.

3. На оцениваемые объекты недвижимости на дату оценки, согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online информационного портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request) и данным выписок от 15.05.2019 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, обременения не зарегистрированы.

4. В п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» указано: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Для целей настоящей оценки, определение рыночной стоимости объекта оценки производится без указаний возможных границ интервала стоимости.

5. В соответствии с ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

6. Данные о балансовой стоимости Объектов оценки предоставлены. Оценщик исходил из допущения о возможности составления Отчета без этих данных, так как они не оказывают влияния на величину рыночной стоимости Объектов оценки.

7. На оцениваемое имущество не предоставлена техническая документация, характеристики объектов приняты согласно данным, предоставленным Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за данные, предоставленные Заказчиком. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет.

8. Рыночная стоимость объекта оценки определена без личного проведения осмотра Оценщиком. Данное обстоятельство вызвано удаленным от Оценщика местоположением объекта оценки (Московская область) и сжатыми сроками проведения оценки. Фотоматериалы оцениваемых объектов недвижимости предоставлены Заказчиком оценки. Фотографии оцениваемых объектов датированы 04.03.2019 и наглядно демонстрируют его состояние на дату фотографирования. Поскольку рыночная стоимость объекта оценки определена без проведения осмотра Оценщиком, в данном отчете оценщик исходил из допущения, о том, что Заказчик предоставил объективную информацию. Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено исходя из того, что техническое состояние объекта оценки соответствует описанию, предоставленному Заказчиком.

9. Все расчеты выполнены с использованием программы Microsoft Office Excel. До необходимого количества знаков после запятой округление отображаемого в ячейке значения произведено визуально (без округления самого числа), т.е. разрядность участвующих в расчете величин может не совпадать с отображенными в таблицах по тексту Отчета. Такое округление не влияет на результаты расчетов и значительно упрощает восприятие отображаемых значений в бумажном варианте и на экране компьютера. Все расчетные таблицы хранятся в архиве Оценщика

1.7 Применяемые стандарты оценки

Оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изм. от 22.07.2014 г. №225 - ФЗ), а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

На дату проведения оценки утверждены и действуют следующие стандарты оценки:

№ стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО № 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297
ФСО № 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298
ФСО № 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299
ФСО № 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508
ФСО № 5	Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 № 328
ФСО № 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611
ФСО № 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 326
ФСО № 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 327
ФСО № 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328
ФСО № 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 № 385
ФСО № 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 № 721
ФСО № 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 № 722

При подготовке настоящего отчета Оценщиком применены Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, № 7, а также Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Оформление настоящего отчета проведено на основании требований Федерального стандарта оценки № 3.

1.8 Основные этапы процесса оценки

Таблица 5 – Основные этапы процесса оценки

№ п/п	Последовательность определения стоимости объекта оценки	Содержание и объем работ	Результат
1	Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку		Заключен договор на проведение оценки, включающего задание на оценку
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.	Описание макроэкономической ситуации в стране.
		Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.	Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
		Информация об объекте оценки: 1) правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки; 2) информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях; 3) данные бухгалтерского учета и Отчетности, относящиеся к объекту оценки; а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.	Анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки.
		Анализ сегмента отраслевого рынка, к которому относится объект оценки.	Подбор аналогов объекта оценки.
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Анализ возможности применения трех подходов. Выбор метода оценки в разрезе каждого подхода. Осуществление расчетов величины стоимости объекта оценки.	Итоговые величины стоимости объекта оценки, полученные в результате применения выбранных методов в разрезе каждого подхода
4	Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Обоснование удельных весов каждого подхода при определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки.	Итоговая величина стоимости объекта оценки.
5	Составление Отчета об оценке	Оформление Отчета об оценке.	Готовый Отчет об оценке.

1.9 Определение вида оцениваемой стоимости

В соответствии с ст. 3 Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Следует отметить, что в соответствии со ст. 5 ФСО №1 при определении стоимости Объекта оценки определяется **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 № 2)»**. Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Вид оцениваемой стоимости полностью соответствует понятию «рыночной стоимости Объектов оценки», установленному ст. 3 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.98 №135-ФЗ.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к Объектом оценки может относиться **как право собственности, так и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества**.

В соответствии со ст. 209 Гражданского Кодекса Российской Федерации **собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом**. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

2 Описание объекта оценки

2.1 Качественные и количественные характеристики объекта оценки

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

- Выписки из ЕГРН по состоянию на 15.05.2019.

Ввиду отсутствия технической документации характеристики объекта оценки приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком оценки, а также результатов фотофиксации оцениваемых объектов.

Техническая экспертиза состояния оцениваемого имущества, Оценщиком не проводилась. Поиск (в т. ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объекту оценки в обязанности Оценщика не входит. Оценщик не несет ответственности за данные, предоставленные Заказчиком. Все выводы о его состоянии сделаны на основании сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет.

Оценка проводится из допущения оценщика, что финансовая, правоподтверждающая, техническая и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1.2 Состав объекта оценки

Объект оценки: объекты капитального строительства - нежилые помещения, общей площадью 697,6 кв. м, расположенные по адресу: Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова.

Таблица 6 – Состав объекта оценки

№	Наименование	Адрес местонахождения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м
1	Нежилое помещение	Московская область, городской округ Красноармейск, город Красноармейск, ул. Морозова, д. 10, пом. 3	50:65:0040407:1741	377,1
2	Нежилое помещение	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 3	50:65:0040407:1077	164,4
3	Нежилое помещение	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 2	50:65:0040407:1095	156,1

2.1.3 Собственник оцениваемых объектов недвижимости

По данным выписок от 15.05.2019 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:

№	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Собственник (правообладатель) объекта
1	Нежилое помещение	50:65:0040407:1741	377,1	данные отсутствуют
2	Нежилое помещение	50:65:0040407:1077	164,4	Акционерное общество "Строительное управление №155", ИНН: 7736003162
3	Нежилое помещение	50:65:0040407:1095	156,1	Акционерное общество "Строительное управление №155", ИНН: 7736003162

Таблица 7 - Сведения о собственнике

Организационно-правовая форма, полное наименование	Акционерное общество «Строительное управление №155» (АО «СУ-155»)
Адрес местонахождения	119261, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 81
ОГРН	1027739218154
дата присвоения ОГРН	19.09.2002
ИНН	7736003162

На оцениваемый объект недвижимости с кадастровым номером 50:65:0040407:1741 на дату оценки, согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online информационного портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request) и данным выписок от 15.05.2019 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, данные о регистрации прав и правообладателях отсутствуют. Рыночная стоимость данных объектов недвижимости проводится в предположении о наличии надлежащим образом зарегистрированных правообладателем прав собственности.

Решением Арбитражного суда Московской области от 05 апреля 2018 г. по делу № А41-1022/16 в отношении АО «СУ-155» (ИНН 7736003162, ОГРН 1027739218154, 119261, г. Москва, проспект Ленинский, д. 81) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства сроком на шесть месяцев. Исполняющим обязанности конкурсного управляющего назначен Белокопыт Алексей Васильевич (ИНН 471200088352, СНИЛС 039-358-676-99, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 467), член СРО ААУ «Евросиб» - Ассоциация Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих (ОГРН: 1050204056319, ИНН: 0274107073, Адрес: 115114, г. Москва, ул. Дербеневская набережная, дом 11, офис 717).

Определением арбитражного суда Московской области от 20.12.2018г. по делу № А41-1022/16 Белокопыт А.В. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего АО «СУ-155». Этим же определением конкурсным управляющим АО «СУ-155» утвержден Шматала Александр Валерьевич (ИНН 780433825611, СНИЛС 133-598-037-73, номер в сводном реестре АУ – 8517, Адрес для корреспонденции: 195265, г. Санкт-Петербург, а/я 46) член СРО ААУ "Евросиб" - Ассоциация Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих (ИНН 0274107073, ОГРН 1050204056319, 115114, г. Москва, ул. Дербеневская наб., дом 11).

2.1.4 Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости

Данные о балансовой стоимости Объекта оценки Заказчиком не предоставлены. Оценщик исходил из допущения о возможности составления Отчета без этих данных, так как они не оказывают влияния на величину рыночной стоимости Объекта оценки.

2.1.5 Юридическое описание объекта

Таблица 8 – Юридическое описание объекта оценки

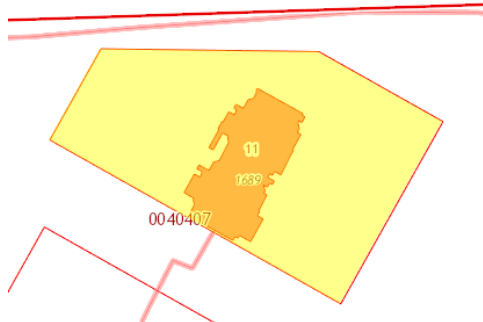
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Номер и дата регистрации права	Ограничение (Обременение)
1	Нежилое помещение	50:65:0040407:1741	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Не зарегистрированы
2	Нежилое помещение	50:65:0040407:1077	собственность	№ 50:65:0040407:1077-50/013/2019-1 от 04.02.2019 (Собственность)	Не зарегистрированы
3	Нежилое помещение	50:65:0040407:1095	собственность	№ 50:65:0040407:1095-50/013/2019-1 от 04.02.2019 (Собственность)	Не зарегистрированы

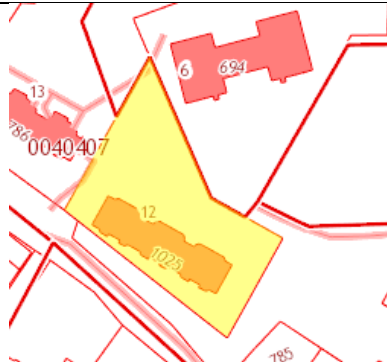
2.1.6 Описание земельного участка

Под оцениваемым земельным участком в настоящем отчете понимается часть земельного участка от общей площади участка, выделяемая пропорционально доле площади оцениваемого помещения от общей площади строений на участке, не подлежащая выделу в натуре.

Документы на долю земельного участка, относящуюся к оцениваемым помещениям, на дату оценки не оформлены.

Таблица 9 – Описание земельных участков

Объект недвижимости	Земельный участок
Адрес объекта	обл. Московская, г. Красноармейск, ул. Морозова, в районе д. № 8
Общая площадь, кв.м	4935
Кадастровый номер	50:65:0040407:11
Кадастровая стоимость, руб.	21 602 074,20
Категория земель	Земли населенных пунктов
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований
Разрешенное использование	Под строительство многоквартирных жилых домов
Физическая характеристика участка	<i>Топография:</i> Относительно ровный, расположен на одном уровне с прилегающими участками, явных уклонов не имеет <i>Форма:</i> Участок в плане сложной многоугольной формы
Наличие зданий, сооружений на участке	Многоэтажное жилое здание
План земельного участка (согласно данным информационного портала «Публичная кадастровая карта» (http://pkk5.rosreestr.ru/))	

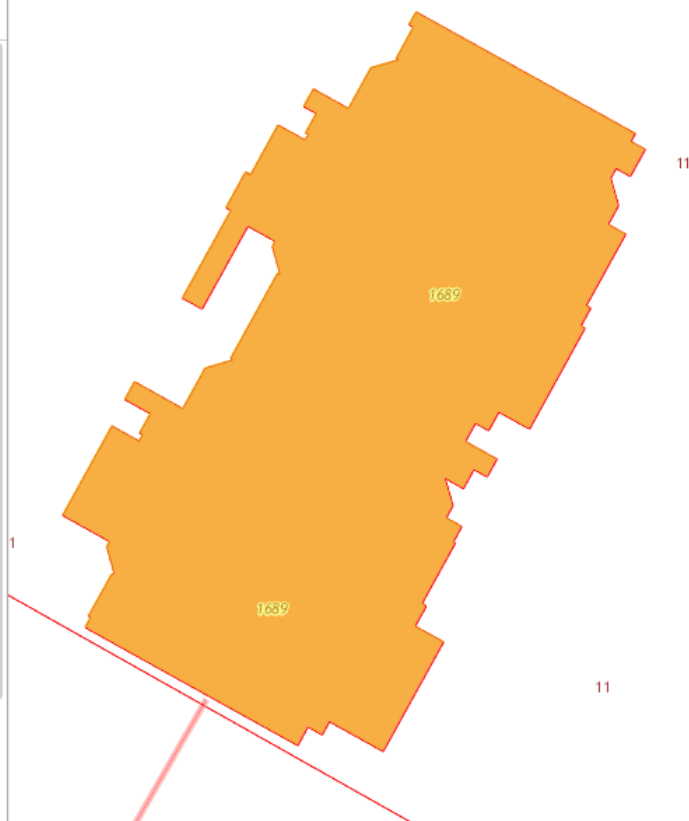
Объект недвижимости	Земельный участок
Адрес объекта	обл. Московская, г. Красноармейск, ул. Морозова, в районе д. № 13
Общая площадь, кв.м	4950
Кадастровый номер	50:65:0040407:12
Кадастровая стоимость, руб.	21 143 479,50
Категория земель	Земли населенных пунктов
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований
Разрешенное использование	Под строительство многоквартирных жилых домов
Физическая характеристика участка	<i>Топография:</i> Относительно ровный, расположен на одном уровне с прилегающими участками, явных уклонов не имеет <i>Форма:</i> Участок в плане сложной многоугольной формы
Наличие зданий, сооружений на участке	Многоэтажное жилое здание
План земельного участка (согласно данным информационного портала «Публичная кадастровая карта» (http://pkk5.rosreestr.ru/))	

2.1.7 Описание объектов капитального строительства¹Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства¹

1. 50:65:0040407:1689
Российская Федерация, Московская область,
городской округ Красноармейск, город...

[Поиск в границах объекта →](#)

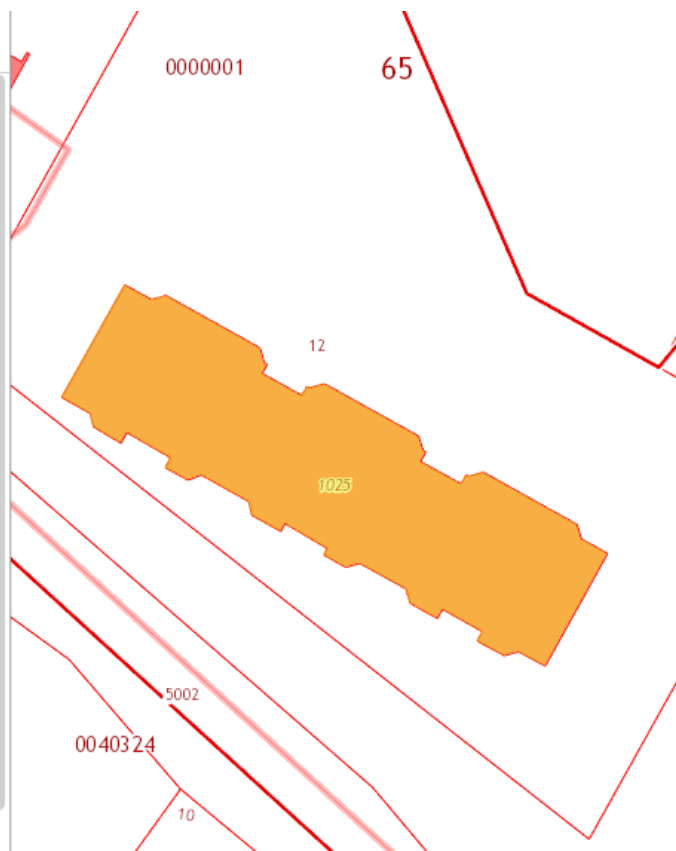
Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	50:65:0040407:1689
Кад. квартал:	50:65:0040407
Статус:	Учтенный
Наименование:	Жилой дом серии И-155Мк с первым нежилым этажом.
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Красноармейск, город Красноармейск, ул. Морозова, д. 10
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	824 930 611,96 руб.
Общая площадь:	10 628,9 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	19
подземная этажность:	1
материал стен:	
площадь застройки:	-
завершение строительства:	-
ввод в эксплуатацию:	2018
Назначение:	Многоквартирный дом

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства¹

1. 50:65:0040407:1025
Московская обл, г Красноармейск, ул Морозова,
д 12

[Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	50:65:0040407:1025
Кад. квартал:	50:65:0040407
Статус:	Учтенный
Наименование:	-
Адрес:	Московская обл, г Красноармейск, ул Морозова, д 12
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	500 201 282,39 руб.
Общая площадь:	11 399,5 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	16
подземная этажность:	1
материал стен:	
площадь застройки:	-
завершение строительства:	-
ввод в эксплуатацию:	2014
Назначение:	Многоквартирный дом



¹ Данные информационного портала «Публичная кадастровая карта» (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

Описание оцениваемых помещений

Таблица 10 – Общие сведения об оцениваемых помещениях

№	Наименование	Адрес (местонахождения)	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м
1	Нежилое помещение	Московская область, городской округ Красноармейск, город Красноармейск, ул. Морозова, д. 10, пом. 3	50:65:0040407:1741	377,1	19 386 835,44	51 410,3
2	Нежилое помещение	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 3	50:65:0040407:1077	164,4	7 213 745,41	43 879,2
3	Нежилое помещение	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 2	50:65:0040407:1095	156,1	6 849 547,80	43 879,2

№	Наименование	Кадастровый номер	Материал стен дома	Тип входа	Этаж расположения	Состояние	Текущее использование
1	Нежилое помещение	50:65:0040407:1741	панельный	Отдельный	1	Черновая отделка	не используется
2	Нежилое помещение	50:65:0040407:1077	панельный	Отдельный	1	Черновая отделка	не используется
3	Нежилое помещение	50:65:0040407:1095	панельный	Отдельный	1	Черновая отделка	не используется

Далее представлены фотографии оцениваемого объекта, наглядно демонстрирующие его состояние на дату проведения оценки. Осмотр объекта оценки был проведен 04.06.2019.

2.2 Фотографии объекта оценки**Типичный вид оцениваемых объектов недвижимости**

№	Наименование	Адрес местонахождения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м
1	Нежилое помещение	Московская область, городской округ Красноармейск, город Красноармейск, ул. Морозова, д. 10, пом. 3	50:65:0040407:1741	377,1



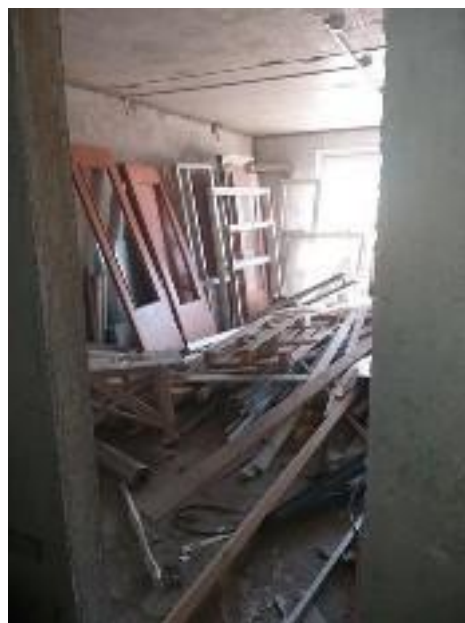






Типичный вид оцениваемых объектов недвижимости

№	Наименование	Адрес местонахождения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м
2	Нежилое помещение	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 3	50:65:0040407:1077	164,4
3	Нежилое помещение	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 2	50:65:0040407:1095	156,1





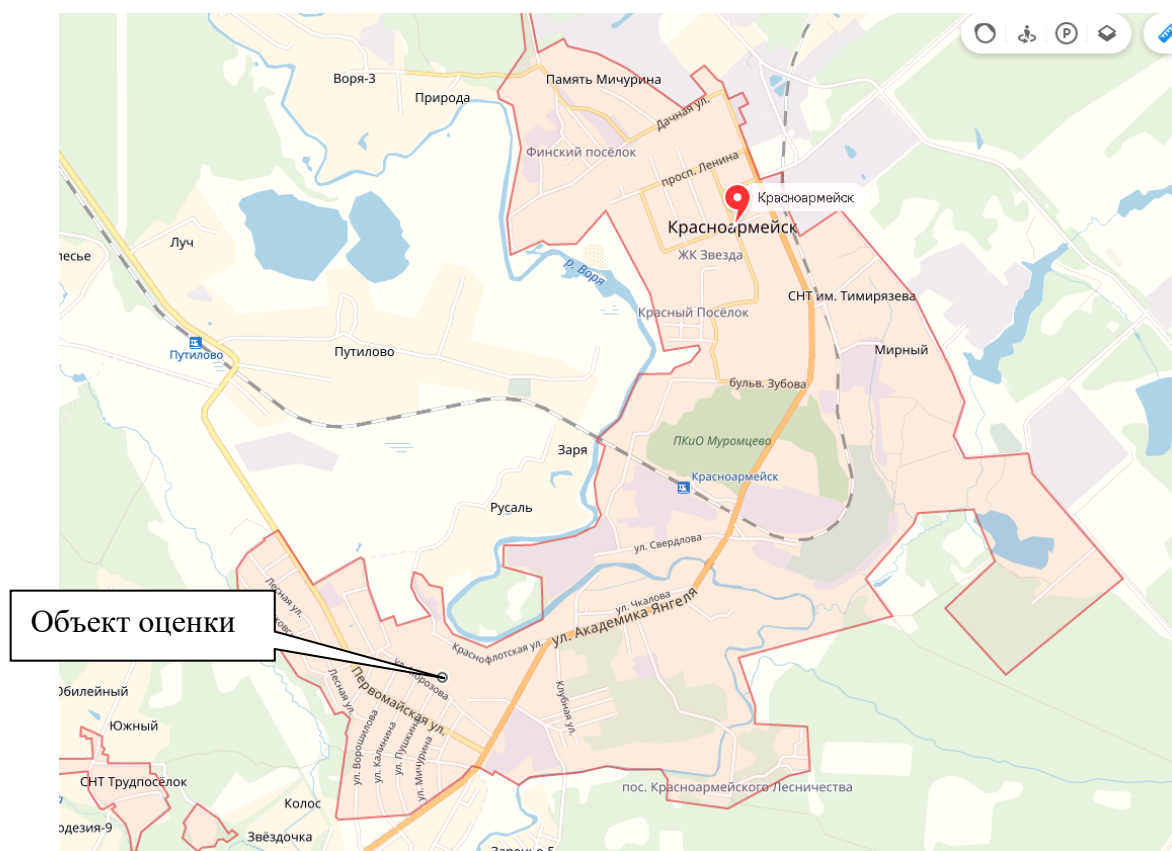


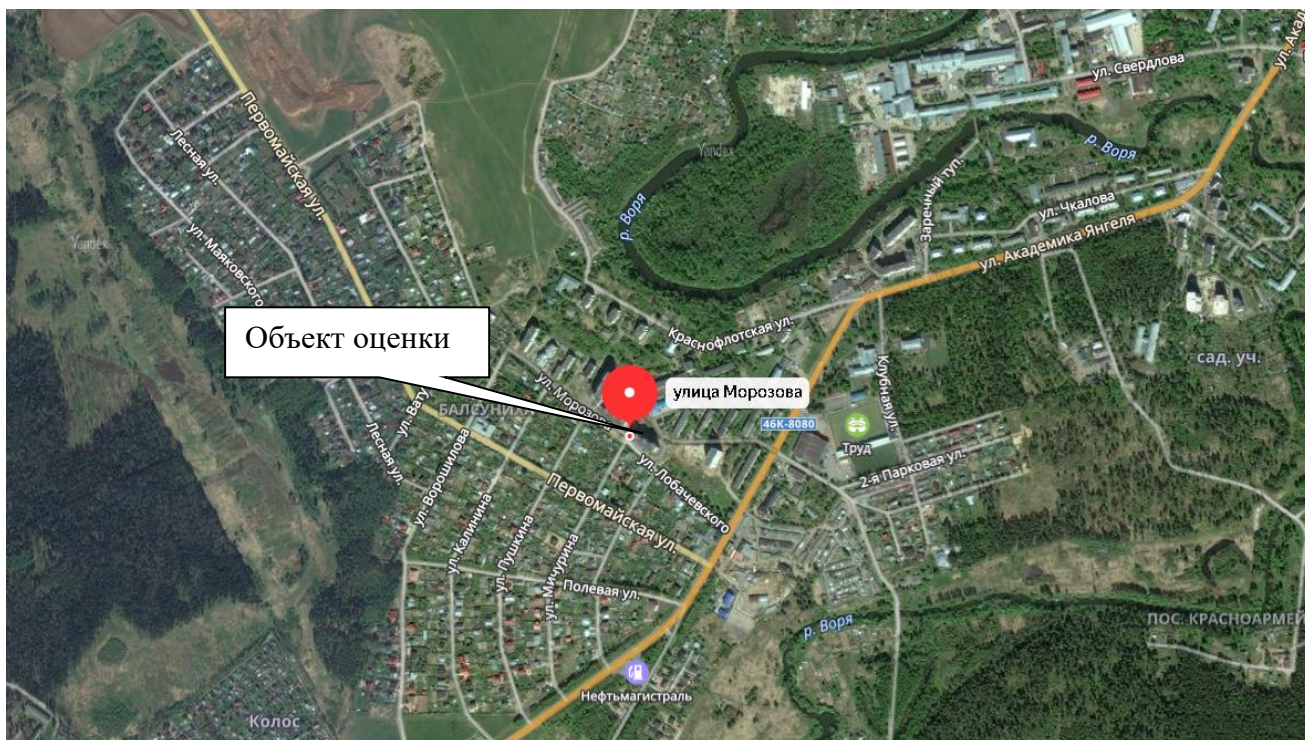




2.3 Анализ местоположения объекта оценки

Карты-схемы расположения объекта оценки





Общая характеристика района расположения²

Объект оценки – встроенные помещения нежилого назначения в многоэтажных жилых домах в составе микрорайона Южный города Красноармейск Московской области.

Красноармейск — город в Российской Федерации на северо-востоке Московской области, в 37 км от МКАД. Относится к категории городов областного подчинения.

Население города составляет 26 403 чел. (2019).

Площадь территории городского округа Красноармейск составляет 156,43 кв.км.

Город расположен на берегах живописной реки Воря (приток реки Клязьма) и окружен заповедными лесами с лесными озерами. Холмистый рельеф создаёт неповторимость городского ландшафта, который с севера замыкается Пирожной горой.

Городской округ граничит:

- с Пушкинским районом (на юге, юго-западе);
- с Сергиево-Посадским районом (на северо-западе);
- с Александровским районом Владимирской области (на северо-востоке);
- с Щёлковским районом (на востоке, юго-востоке).

Красноармейск сформировался как город науки, выполняющий целевые государственные программы в области обороны страны. Промышленную основу города составляют научно-производственные предприятия оборонного комплекса. Развита также лёгкая промышленность, производство строительных материалов, пищевая промышленность.

Важнейшие предприятия и организации:

- ФКП НИИ «Геодезия»;
- Красноармейский НИИ механизации (АО «КНИИМ»);
- Красноармейское подразделение АО «НПО „Базальт“»;

² по материалам Интернет сайта <http://ru.wikipedia.org/>

– Отделение Московского института теплотехники.

Город связан с Москвой автобусным маршрутом № 317 от северного выхода ВВЦ. Также осуществляется регулярное автобусное сообщение с городом Пушкино маршрутом автобуса № 21, и с деревнями Путилово, Фёдоровское, Барково и Михайловское автобусным маршрутом № 43. В городе расположена железнодорожная станция Красноармейск, от которой отправляются электропоезда до Москвы.

В городе имеются: 6 детских садов и 6 средних учебных заведений (общеобразовательные школы № 1, 2, 3, 4, гимназия № 6 и негосударственная школа-пансион НОУ «Ноп-центр»). Кроме этого, в городе действуют специальное (коррекционное) образовательное учреждение УШ вида, центр психолого-педагогической реабилитации и коррекции и детский дом для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Имеется картинная галерея, музыкальная школа и школа искусств.

Экологическая обстановка в городе благополучная. Район Подмосковья с уникальной природой, хорошей экологией, вдали от промзон, больших автомобильных трасс. Чистый благоустроенный город с большим количеством парков и аллей. Центральная проблема – планы федерального и регионального правительства по строительству в Царево, недалеко от границ Красноармейска, мусороперерабатывающего завода.

В микрорайоне Южный - предусмотрено строительство нескольких корпусов различных модификаций панельных домов серии И-155. Серия И-155 полностью соответствует нормам звукоизоляции и теплоизоляции. На первых этажах домов запроектированы нежилые помещения, где разместятся различные магазины и предприятия сферы услуг.

Характеристика локального расположения объектов оценки

Расположение объекта	Объект оценки расположен в самом центре застраиваемого в настоящее время микрорайона "Южный" – одном из наиболее перспективных и динамично развивающихся в городе. Микрорайон расположен в непосредственной близости от набережной реки Воря, на юге города Красноармейск, в границах улиц Краснофлотской и Морозова
Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Район обладает хорошей транспортной доступностью. Микрорайон находится в шаговой доступности от основной транспортной артерии города - улицы Академика Янгеля. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена менее чем в 100 метрах от жилого комплекса. Учитывая близость Красноармейска к Москве, до столицы удобно добираться как на личном, так и на общественном транспорте: по Ярославскому шоссе на личном автомобиле или 317 автобусе, а также электропоездами от ж/д станции "Красноармейск" до Ярославского вокзала. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта – средняя. Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется со стороны ул. Морозова. Состояние подъездных путей хорошее. Условия парковки около оцениваемого объекта - удовлетворительные. Парковка возможна перед зданием, где расположены оцениваемые помещения.
Ближайшее окружение участка	Объект оценки расположен в районе преимущественно жилой застройки.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские)	Плотность окружающей застройки и развитость инфраструктуры – средняя. Инфраструктура: – В микрорайоне Южный - предусмотрено строительство нескольких корпусов различных модификаций панельных домов серии И-155. Серия

учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	И-155 полностью соответствует нормам звукоизоляции и теплоизоляции. На первых этажах домов запроектированы нежилые помещения, где разместятся различные магазины и предприятия сферы услуг.. – По плану застройки, в совокупности с другими аналогичными домами образуется единый комплекс с общей внутренней территорией, которая будет включать в себя 4 детских сада на 505 мест, школу на 600 учеников, автостоянку, детскую поликлинику и гостевые парковочные места. Помимо этого, придомовая территория будет благоустроена детскими и спортивными площадки, пешеходными и прогулочными зонами. – Жителям микрорайона доступна вся инфраструктура самого города Красноармейск, включая образовательные и здравоохранительные учреждения. Недалеко от микрорайона располагается Городской Дворец Культуры им. Строгалина
Наличие расположенных рядом объектов, повышающих привлекательность Объекта оценки, права на который оцениваются, и района в целом	Факторы повышающие привлекательность Объекта оценки: - Наличие рядом крупных лесопарковых зон, благотворно влияющих на экологию района - Новый дом.

2.4 Анализ наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно наиболее эффективное использование участка земли, как незастроенного, и участка земли с существующей застройкой.

Согласно п. 13 ФСО №7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Вариант наиболее эффективного использования недвижимого имущества определяется взаимодействием ряда факторов:

Физическая возможность	выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.
Юридическая разрешенность	выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр
Финансовая оправданность	анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям
Максимальная эффективность	в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки

Анализ вариантов использования условно свободного участка

Обязательным требованием при анализе наиболее эффективного использования является анализ наиболее эффективного использования участка как условно свободного.

Для целей данного анализа предполагается, что на участке нет строительных улучшений. Другими словами оценщик решает проблему, которая заключается в следующем: какое было бы наиболее эффективное потенциальное использование участка, если бы он был не освоен? Какие улучшения принесли бы максимум выгоды с точки зрения денег и удобств? Оценщик должен описать тип строения или строений и других улучшений (если они необходимы), которые надо построить на неосвоенной земле.

В данном исследовании анализ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- объектом оценки являются встроенные нежилые помещения, расположенные на первом этаже жилых домов;
- земельный участок или доля земельного участка, относящаяся к объектам, в натуральном выражении не выделена, права не оформлены (см. раздел 4 настоящего отчета);
- существующие улучшения не позволяют рассматривать земельные участки в качестве самостоятельных, т.е. условно свободных.

Анализ вариантов использования участка с застройкой

В соответствии с заданием на оценку рыночная стоимость объектов капитального строительства (в данном случае нежилых помещений) оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемых объектов (в текущем состоянии).

Оцениваемые помещения расположены на первых этажах многоквартирных жилых домов, находятся на территории внутриквартальной застройки, окна в помещениях стандартные, высота потолка в помещениях около 2,6 метров, несколько отдельных входов в помещения, интенсивность пешеходных потоков у входов – средняя. Помещения на дату оценки не используются. Состояние помещений характеризуется как «без отделки».

По мнению Оценщика, текущее состояние оцениваемого имущества и его объемно-планировочные решения позволяют позиционировать его на рынке недвижимости, как помещения свободного назначения, преимущественно, под сферу услуг, торговую функцию.

Учитывая, что данное использование Объекта оценки не противоречит действующему законодательству, Оценщиком был сделан вывод, что текущее состояние оцениваемого имущества и его перспективное использование *в качестве недвижимости под торгово-сервисную функцию*, соответствует его наиболее эффективному использованию.

Выводы из анализа вариантов использования

Таким образом, можно заключить, что ***наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование под торгово-сервисную функцию с последующей сдачей в аренду после проведения необходимых отделочных работ.***

3 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

3.1.1. Краткий обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации России по состоянию на апрель 2019 года³

С начала 2019 г. поступают сигналы о замедлении роста мировой экономики. Темпы роста промышленного производства в еврозоне в январе-феврале 2019 г. сохранялись в отрицательной зоне. Это было обусловлено в первую очередь слабыми показателями Германии, где введение новых экологических стандартов оказало негативное влияние на динамику выпуска автомобильной промышленности. Индекс экономической уверенности в еврозоне в марте достиг минимального уровня с 2016 года.

Темпы роста китайской экономики в 1 квартале 2019 года сохранились на уровне 4 квартала 2018 года - 6,4 % г/г, что является минимальным значением за последние 10 лет. Вместе с тем оперативные показатели экономической активности в последние месяцы демонстрировали некоторое улучшение на фоне стимулирующих мер китайских властей. В частности, в марте ускорение в годовом выражении показали промышленное производство, розничные продажи, инвестиции в основной капитал.

В США темпы роста промышленного производства снизились до 2,8 % г/г в марте 2019 г. с 3,8 % г/г в декабре прошлого года. Вместе с тем темп роста ВВП США в 1 квартале 2019 года увеличился до 3,2 % г/г с 3,0 % г/г в 4 квартале 2018 года, существенно превзойдя консенсус-прогноз.

На фоне ослабления деловой активности в мировой экономике в январе 2019 г. Всемирный Банк понизил прогноз глобального роста в 2019 и 2020 годах на 0,1 п.п. до 2,9 % и 2,8 % соответственно. В апреле 2019 г. МВФ также пересмотрел свой прогноз мирового роста в сторону понижения: на 0,2 п.п. до 3,3 % в 2019 году (по сравнению с 3,6 % в 2018 году). Оценка на 2020 год осталась без изменения на уровне 3,6%.

Динамика показателей экономической активности в РФ в 1 квартале 2019 года ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1 квартале 2019 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1 квартале 2019 года внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1 квартале 2019 года обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе-марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

³ Интернет-сайт <http://www.economy.gov.ru>

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1 квартал 2019 года рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4 квартале 2018 года. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1 квартале 2019 года профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1 квартале 2018 года. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1 квартале 2019 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017-2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе-апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1 квартале 2019 года оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

3.1.2. Краткий обзор политической и социально-экономической обстановки в Московской области по итогам 2018 года⁴

Общая оценка социально-экономической ситуации в Московской области

Московская область - крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает второе место по численности населения (7,6 млн. человек на 01.01.2019, или 5,2 процента от общей численности населения) и 3 место - по объему валового регионального продукта (по итогам 2017 года - 3,8 трлн. рублей, или 5,1 процента суммарной валовой добавленной стоимости).

В 2018 году социально-экономическая ситуация в Московской области характеризовалась как стабильная, экономика показывала устойчивый рост во всех базовых отраслях.

Так, по сравнению с 2017 годом отмечен рост:

- промышленного производства - на 10,2 процента, в частности, производства обрабатывающих отраслей - на 10,3 процента (по объемам - 5 и 3 место соответственно);
- производства продукции сельского хозяйства - на 3,1 процента;
- инвестиций в основной капитал - на 22,7 процента;

⁴ Источники информации: <http://mef.mosreg.ru>;

- объема строительных работ - на 18,2 процента (4 место);
- грузооборота автомобильного транспорта - на 15,9 процента;
- оборота оптовой торговли - на 6,8 процента (3 место), розничной торговли - на 7,8 процента (2 место);
- объема платных услуг - на 1 процент (4 место);
- объема прибыли прибыльных организаций (по данным января-ноября) - на 26,5 процента (6 место);
- уровня среднемесячной заработной платы - на 8,8 процента (в реальном выражении - на 4,5 процента);
- среднесписочной численности работников - на 4,6 процента.

Уровень безработицы по методологии Международной организации труда снизился и составил в среднем за год 2,7 процента от численности рабочей силы против 3,2 процента в 2017 году.

Итоги 2018 года и прогноз социально-экономического развития городского округа Красноармейск на 2019 год⁵:

Показатели	Единицы измерения	Оценка	2018	
		2017	Прогноз вариант 1	Прогноз вариант 2
Демографические показатели				
Численность постоянного населения (на конец года)	человек	26 520	26 533	26 539
Промышленное производство				
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности	млн. рублей в ценах соответствующих лет	5 978,9	5 984,4	5 989,8
Справочно: Темп роста объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности	% к предыдущему году	100,1	100,1	100,2
Справочно: Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности "Обрабатывающие производства"	млн.руб. в ценах соответствующих лет	5 528,3	5 533,1	5 538,0
Справочно: Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности по крупным и средним организациям	млн.руб. в ценах соответствующих лет	4 341,0	4 345,0	4 347,8
Малое предпринимательство				
Количество малых предприятий (включая микропредприятия), на конец года	единица	360	361	362
Справочно: Количество малых предприятий (включая микропредприятия)	единица	357	358	359
Инвестиции				
Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования:				
в ценах соответствующих лет	млн. рублей	509,00	629,00	639,00
индекс физического объема	% к предыдущему году	76,0	117,7	119,6
Строительство				
Объем работ и услуг, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство» (в ценах соответствующих лет)	млн.рублей	98,03	103,01	103,11
индекс физического объема	% к предыдущему году	100,0	100,1	100,2
Справочно: индекс-дефлятор цен	% к предыдущему году	105,2	105,0	105,0
Ввод в эксплуатацию жилых домов, построенных за счет всех источников финансирования	тыс. кв. м общей площади	15,22	16,23	21,14
в том числе: Индивидуальные жилые дома, построенные населением за счет собственных и (или) кредитных средств	тыс. кв. м общей площади	0,48	0,30	0,60
Уровень обеспеченности населения жильем (на конец года)	кв. м на человека	25,22	25,21	25,22
Финансы				
Прибыль	тыс. рублей	2 000 247	2 010 800	2 016 975
Справочно: темп роста прибыли	% к предыдущему году	108,0	100,5	100,8
Справочно: Прибыль по крупным и средним	тыс. рублей	1 091 048	1 099 783	1 104 140
Труд и заработная плата				
Количество созданных рабочих мест	единица	220	222	225
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников (по полному кругу организаций)	рубли	39 573,6	40 630,3	40 735,9
Потребительский и оптовый рынок, платные услуги населению				
Обеспеченность населения площадью торговых объектов	кв.метров на 1000 чел.	656,1	678,6	686,0
Площадь торговых объектов предприятий розничной торговли (на конец года)	тыс. кв. м	17,4	18,0	18,2
Оборот розничной торговли в ценах соответствующих лет	млн. рублей	2 764,6	2 885,4	2 899,8
Объем платных услуг населению в ценах соответствующих лет	млн.рублей	992,3	1 041,5	1 043,2
Жилищно-коммунальное хозяйство				

⁵ <http://krasnoarm.ru/ekonomika-goroda/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/>

Показатели	Единицы измерения	Оценка	2018	
		2017	Прогноз вариант 1	Прогноз вариант 2
Справочно: Жилищный фонд на конец года	тыс. кв. м	668,91	668,92	669,31
Общая площадь ветхих и аварийных жилых помещений (на конец года)	тыс. кв. м	24,23	13,63	13,63
Ликвидировано ветхого и аварийного жилищного фонда за год	тыс. кв. м	-	10,60	10,60
Образование				
Количество дошкольных образовательных муниципальных организаций, реализующих образовательные программы дошкольного образования	единица	6	6	6
Число мест в дошкольных муниципальных образовательных организациях	единица	1 432	1 432	1 432
Количество общеобразовательных муниципальных организаций	единица	6	6	6
Численность обучающихся по программам общего образования в общеобразовательных организациях	тыс. человек	2,8	2,8	2,8

Выводы:

Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1 квартале 2019 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота. Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1 квартале 2019 года обновил исторический минимум на фоне сокращения численности рабочей силы. Российский рубль в январе-апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками.

Московская область - крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Социально-экономическая ситуация в Московской области по итогам 2018 года характеризуется как стабильная, экономика показывала устойчивый рост во всех базовых отраслях.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Позиционирование объекта – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим

При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

Объектом оценки является недвижимое имущество – нежилые помещения, расположенные на 1-х этажах жилых зданий, расположенных в городе Красноармейск Московской области. Объекты недвижимости по своим характеристикам (тип входа, объемно-планировочные характеристики, тип отделки и т.п.) соответствуют помещениям свободного назначения, преимущественно торгово-сервисного назначения.

С учетом технических характеристик, объект оценки позиционируется на рынке недвижимости **в качестве помещений свободного назначения, преимущественно под торгово-сервисную функцию.**

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Таким образом, далее приводится обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москва и Московской области, в том числе рынка нежилых помещений свободного назначения.

3.3 Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки⁶.

3.3.1 Анализ фактических данных о ценах предложения на рынке коммерческой недвижимости в г. Москве⁷

Обзор составлен специалистами ООО «ПФК» для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет⁸.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до БМК (А-108);
- за пределами БМК (А-108).

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

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

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона.

Для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к направлению, отличающемуся от общепринятого описания. Это связано с иными принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа, для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света).

Таким образом, объект оценки отнесён к экономической зоне, расположенной от ММК (А-107) до БМК (А-108);, в направлении Северо-восток; шоссе, которым представлено направление Ярославское (М-8).

⁶ <http://komned.ru/analit.php?id=505>, <http://komned.ru/analit.php?id=503>, <http://naibecar.com/research/>.

⁷ Источники информации: <http://pfagroup.ru/>

⁸ Вся информация для подготовки обзора, полученная из открытых и бесплатных источников сети Интернет, считается достоверной и соответствующей действительности. Обзор составлен на базе качественного отбора объектов недвижимости, соответствующих типу анализируемой недвижимости. В результат обзора включались только те типы недвижимости, в зависимости от направления, которые имеют более трех предложений по продаже или аренде на рынке. Объекты недвижимости, в зависимости от направления, которые имели менее трех предложений по продаже или аренде, в результат обзора не включались. Данные о стоимости представлены с НДС. В выборку не включались экстремально высокие или экстремально низкие предложения по продаже или аренде недвижимости. Под экстремально высокими или экстремально низкими значениями понимаются единичные предложения о продаже или аренде, которые на 30% больше максимального или минимального значения по выборке.

Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров для экономической зоны, расположенной от ММК (А-107) до МБК (А-108):

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, по которым представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км	Крупные населенные пункты и районы МР, которым представлено направление	Шоссе, которым представлено направление
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км	г.Дмитров, г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км	г.Сергиев Посад, г.Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	г.Орехово-Зуево, г.Павловский Посад, г.Электросталь, г.Куrowsкое, Липино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	г.Воскресенск, пгт.Белооверский, г.Егорьевск	Новорижское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	г.Чехов, г.Серпухов	Синяферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км	г.Наро-Фоминск, г.Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км	г.Истра, г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	г.Солнечногорск, г.Клиппин	Ленинградское (М-10)

СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объект оценки относится к помещениям свободного назначения

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения *нежилого* назначения, расположенные в *жилых* домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

В рамках настоящего анализа также определяется валовый рентный мультипликатор для рассматриваемых сегментов рынка коммерческой недвижимости.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) - отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому данным объектом недвижимости.

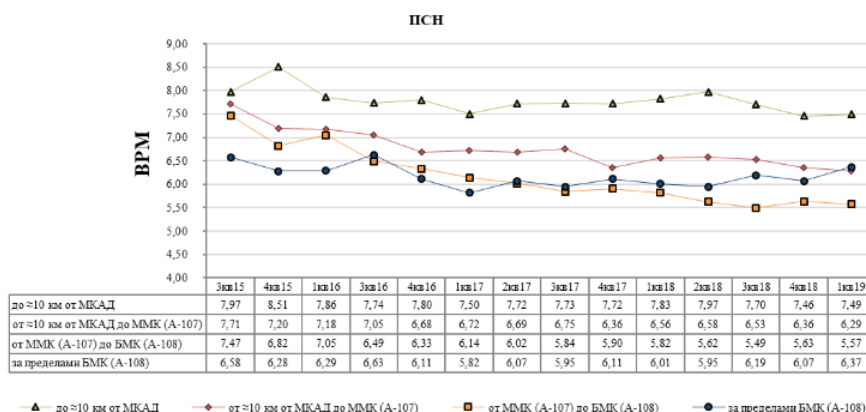
Валовой рентный мультипликатор в 1 квартале 2019 года

Определение ВРМ (продолжение таблицы)

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4 кв. 18			1 кв. 2019		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	83 400,00	10 700,00	7,79	80 900	10 700	7,56
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	61 600,00	8 900,00	6,92	59 300	8 900	6,66
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	41 500,00	7 300,00	5,68	42 200	7 500	5,63
	за пределами БМК (А-108)	35 200,00	5 900,00	5,97	34 900	6 000	5,82
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	117 300,00	19 300,00	6,08	118 100	19 800	5,96
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	81 800,00	14 300,00	5,72	81 600	13 800	5,91
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 700,00	11 200,00	5,33	59 700	10 600	5,63
	за пределами БМК (А-108)	49 700,00	9 400,00	5,29	51 200	9 000	5,69
ПСН	до ≈10 км от МКАД	96 200,00	12 900,00	7,46	95 900	12 800	7,49
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 100,00	10 700,00	6,36	67 300	10 700	6,29
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	49 000,00	8 700,00	5,63	49 600	8 900	5,57
	за пределами БМК (А-108)	44 900,00	7 400,00	6,07	46 500	7 300	6,37
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 200,00	4 900,00	9,22	44 500	4 900	9,08
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 700,00	3 900,00	8,38	31 600	3 900	8,10
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 700,00	2 600,00	7,58	19 300	2 500	7,72
	за пределами БМК (А-108)	11 800,00	2 200,00	5,36	11 700	2 200	5,32

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Валовой рентный мультипликатор для помещений свободного назначения 2015- 2019 года



Направление/экономическая зона	до 10 км от МКАД	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	г. Лобня	г. Дмитров, г. Яхрома	г. Дубна, г. Талдом
Северо-восток	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный	г. Пушкино, г. Истринский, г. Щелково, г. Фрязино	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	-
Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г. Истринский, г. Электрогорск, г. Электроугли	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Куровское, Ликино-Дулево	г. Шатура, г. Рошаль
Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский, г. Москва	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино	г. Воскресенск, гт. Белоозерский, г. Егорьевск	г. Коломна, г. Луковники
Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка	г. Домодедово, г. Подольск, г. Кинешовский	г. Чехов, г. Серпухов	г. Кашира, г. Ступино, г. Озеры, гт. Серебряные Пруды, Зарайск, г. Можайск
Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голицыно	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	-
Запад	г. Красногорск, г. Москва	г. Электронгорск, с. Павловская Слобода, гт. Нахабино, г. Дедовск	г. Истра, г. Руза	г. Волоколамск, гт. Шаховская
Северо-запад	г. Химки, г. Москва	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград	г. Солнечногорск, г. Клин	-

Сводные данные рынка купли-продажи

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, км	Удаленность от МКАД, км	Цена предложения коммерческой недвижимости (руб./кв.м, с НДС)									Продажа в нежилом здании		
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Продажа в нежилом здании		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от 12 до 15 км	25 000	84 000	45 300	29 600	115 300	57 700	27 200	88 700	46 100	6 000	37 300	20 900
	Северо-восток	от 13 до 16 км	19 900	90 800	47 600	21 200	123 500	62 000	19 000	94 400	49 400	4 200	48 100	18 200
	Восток	от 13 до 16 км	12 300	57 800	32 700	16 000	118 600	62 200	21 000	77 200	44 700	5 900	42 000	15 300
	Юго-восток	от 14 до 16 км	18 100	75 500	42 000	23 000	133 300	60 400	25 400	102 000	56 400	3 600	38 300	13 600
	Юг	от 12 до 16 км	20 100	75 000	42 000	20 100	136 800	63 400	20 100	111 100	48 800	5 300	42 000	19 100
	Юго-запад	от 12 до 16 км	18 000	72 400	41 500	22 000	114 300	53 800	30 000	107 200	50 300	11 000	43 900	23 800
	Запад	от 13 до 16 км	20 000	62 200	38 600	21 700	120 000	56 500	33 000	72 200	48 200	6 500	44 000	23 100
Северо-запад	от 12 до 16 км	24 400	87 900	48 100	18 500	120 000	61 700	18 500	91 700	52 900	3 800	41 700	20 700	

Для помещений свободного назначения

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	27 200	88 700	46 100	г. Дмитров, г. Яхрома
Северо-восток	19 000	94 400	49 400	г. Сергиев Посад, г. Хотьково
Восток	21 000	77 200	44 700	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Куровское, Ликино-Дулево
Юго-восток	25 400	102 000	56 400	г. Воскресенск, г. Егорьевск, гт. Белоозерский
Юг	20 100	111 100	48 800	г. Чехов, г. Серпухов
Юго-запад	30 000	107 200	50 300	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка
Запад	33 000	72 200	48 200	г. Истра, г. Руза
Северо-запад	18 500	91 700	52 900	г. Солнечногорск, г. Клин
Среднее значение	24 300	93 100	49 600	-

Источники информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)» представлено в восточном направлении 44700 руб./кв.м с НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении 56400 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 49600 руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости ПСН по направлению Северо-восток – 19 000 руб./кв.м с НДС, максимальное значение – 94 400 руб./кв.м, среднее значение цены предложения составляет 49 400 руб./кв.м.

Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	92 400	63 400	46 100	50 200
Северо-восток	88 400	64 400	49 400	-
Восток	88 500	56 700	44 700	43 200
Юго-восток	99 500	73 000	56 400	53 300
Юг	101 500	77 400	48 800	50 100
Юго-запад	96 100	66 500	50 300	41 200
Запад	101 400	61 400	48 200	41 200
Северо-запад	99 500	75 500	52 900	-
Среднее значение по ЭЗ	95 900	67 300	49 600	46 500

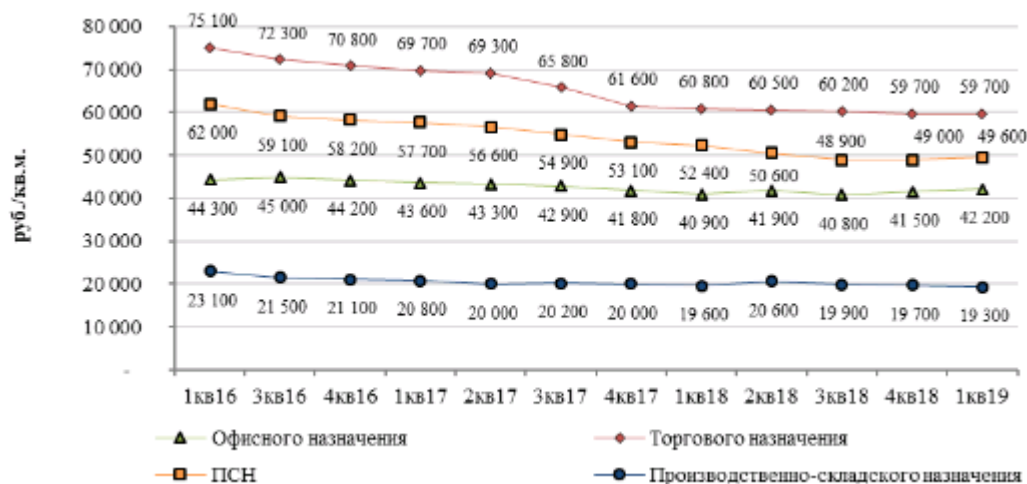
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м	95 900	67 300	49 600	46 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-29,82%	-26,30%	-6,25%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-29,82%	-48,28%	-51,51%

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на **51,51%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



Сводные данные рынка аренды

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, по которому представлено экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м/год с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Промышленно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	6 500	14 400	10 100	6 000	38 100	16 600	6 000	18 000	10 800	2900	7400	5200
	Северо-восток	до 10 км	5 400	14 400	9 500	6 000	60 000	19 700	5 700	24 000	12 300	2400	7800	5000
	Восток	до 12 км	4 200	15 000	9 500	6 000	60 000	19 200	4 200	26 900	12 700	2300	7900	4800
	Юго-восток	до 10 км	5 400	15 600	9 900	7 800	46 200	18 800	5 600	28 800	12 200	2000	7000	4400
	Юг	до 10 км	5 800	15 600	10 800	5 900	54 000	19 400	6 400	24 000	12 000	2600	7500	4700
	Юго-запад	до 15 км	6 000	22 800	12 800	6 000	50 200	21 100	5 100	32 400	15 000	2400	8200	5100
	Запад	до 10 км	5 400	17 000	11 400	6 000	47 000	19 200	5 200	30 000	14 100	2800	7800	5300
	Северо-запад	до 15 км	4 300	18 600	11 800	5 100	60 000	24 300	4 300	28 800	13 000	2400	8600	4600
от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от 10 до 12 км	3 700	13 500	9 600	4 600	30 000	13 700	6 000	17 300	10 100	2300	6200	4000
	Северо-восток	от 10 до 13 км	3 600	12 000	8 500	3 800	30 100	12 900	4 800	18 000	10 400	1800	5800	3700
	Восток	от 12 до 13 км	3 400	12 000	7 700	3 300	28 800	11 000	5 900	24 000	10 700	900	6500	3000
	Юго-восток	от 10 до 14 км	3 600	12 000	8 700	4 700	30 000	12 100	4 800	18 000	10 400	1700	6000	3400
	Юг	от 10 до 12 км	3 600	12 200	8 500	4 600	34 300	14 800	4 900	24 000	10 700	1700	6000	3900
	Юго-запад	от 15 до 12 км	3 800	14 400	9 500	3 600	30 000	13 700	4 200	24 900	10 200	1800	6100	3900
	Запад	от 10 до 13 км	4 100	12 000	8 800	4 200	31 600	12 800	4 100	14 400	10 000	2400	6600	4600
	Северо-запад	от 15 до 12 км	5 000	16 200	10 100	5 000	38 900	19 600	6 000	22 000	12 700	2400	8400	4500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от 12 до 15 км	2 400	11 500	6 400	4 200	21 000	9 500	3 800	11 500	7 400	1100	5400	3000
	Северо-восток	от 13 до 16 км	3 800	12 000	8 200	3 600	24 000	10 700	3 600	15 400	8 400	1200	4800	2700
	Восток	от 13 до 16 км	3 100	10 900	6 800	3 300	24 300	10 200	4 100	14 400	8 700	800	3100	2000
	Юго-восток	от 14 до 16 км	3 000	10 800	6 900	3 800	24 000	9 400	3 600	14 400	8 900	1000	4800	2200
	Юг	от 12 до 16 км	3 500	12 000	7 900	3 600	29 100	10 200	3 800	16 200	8 500	600	4200	2200
	Юго-запад	от 12 до 17 км	2 300	13 400	7 700	3 600	24 000	10 700	4 800	12 000	9 200	900	4000	2700
	Запад	от 12 до 16 км	4 900	12 600	8 200	3 600	30 000	11 900	4 800	16 200	9 900	600	5400	2600
	Северо-запад	от 12 до 16 км	4 000	12 000	7 900	4 000	32 000	12 300	4 800	17 600	10 100	800	6000	2800

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м/год	Максимум по выборке, руб./кв.м/год	Среднее по выборке, руб./кв.м/год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление 33
Север	3 800	11 500	7 400	г. Дмитров, г. Яхрома
Северо-восток	3 600	15 400	8 400	г. Сергиев Посад, г. Хотьково
Восток	4 100	14 400	8 700	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Куровское, Ликино-Дулево
Юго-восток	3 600	14 400	8 900	г. Воскресенск, гт. Белоозерский, г. Егорьевск
Юг	3 800	16 200	8 500	г. Чехов, г. Серпухов
Юго-запад	4 800	12 000	9 200	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка
Запад	4 800	16 200	9 900	г. Истра, г. Руза
Северо-запад	4 800	17 600	10 100	г. Солнечногорск, г. Клин
Среднее значение	4 200	14 700	8 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное среднее значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в северном направлении 7 400 руб./кв.м/год с НДС. Максимальное среднее значение в северо-западном направлении 10 100 руб./кв.м/год. Среднее значение стоимости аренды по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 900 руб./кв.м/год.

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по направлению Северо-восток – 3 600 руб./кв.м/год с НДС; максимальное – 15 400 руб./кв.м/год; среднее значение составляет 8 400 руб./кв.м/год.

Сводные данные по аренде ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м/год (с НДС)			
	до 10 км от МКАД	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	10 800	10 100	7 400	7 000
Северо-восток	12 300	10 400	8 400	-
Восток	12 700	10 700	8 700	6 400
Юго-восток	12 200	10 400	8 900	7 900
Юг	12 000	10 700	8 500	8 300
Юго-запад	15 000	10 200	9 200	7 400
Запад	14 100	10 000	9 900	6 600
Северо-запад	13 000	12 700	10 100	-
Среднее значение по 33	12 800	10 700	8 900	7 300

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

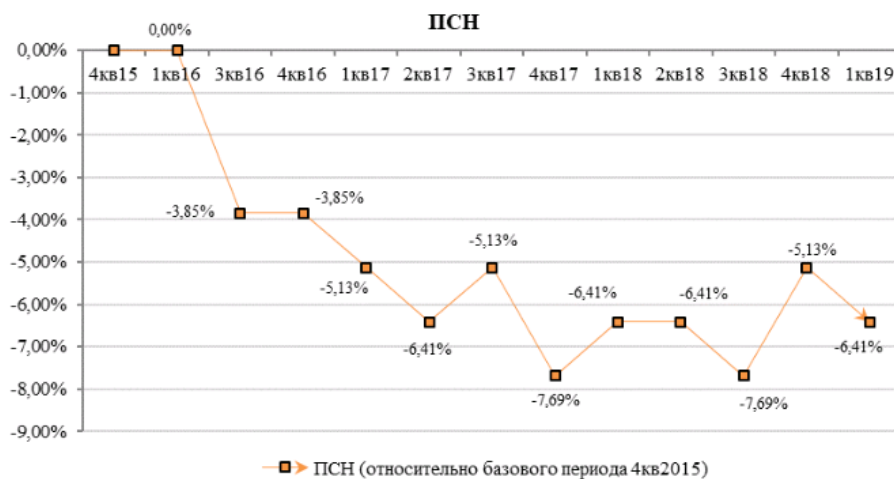
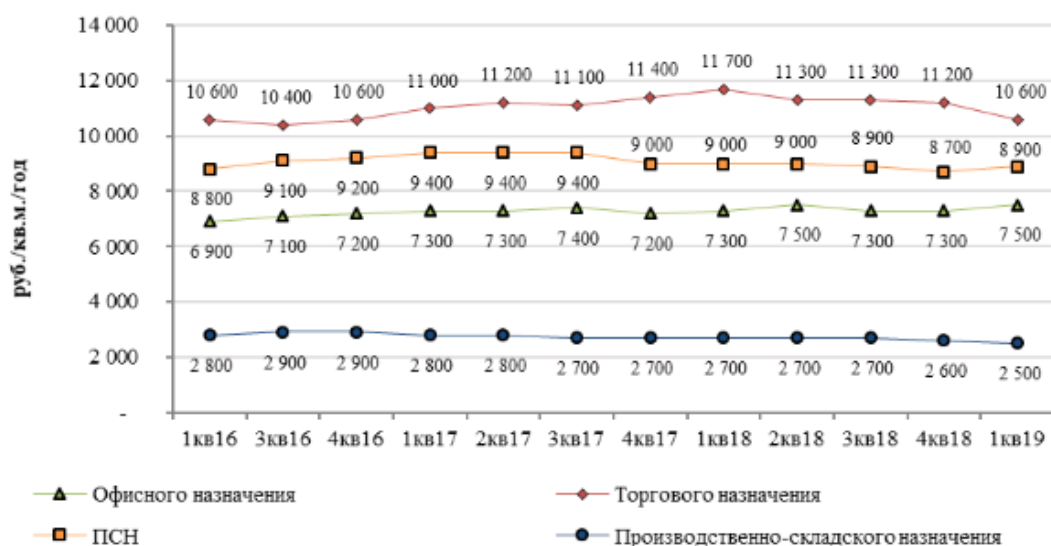
Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателей	Значение			
	до ≈ 10 км от МКАД	от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	12 800	10 700	8 900	7 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-16,41%	-16,82%	-17,98%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-16,41%	-30,47%	-42,97%

Источник информации: составлено ООО «ИФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на **-42,97%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈ 10 км от МКАД».

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



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

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

В «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А.)⁹, на основании проведенного автором экспертного опроса большого количества специалистов были получены следующие выводы о ценообразующих факторах и их влиянии на стоимость недвижимости.

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Предложение и спрос

Сейчас на рынке недвижимости формируется отложенный спрос, который рано или поздно должен реализоваться в покупках.

В распределении сделок по сегментам лидируют торговый и офисный. По статистике РК «Ростум-Недвижимость», более 80% обращений — от клиентов, желающих снять или сдать в аренду именно торгово-офисные объекты. В то же время сохраняется тенденция «турбулентности» арендных площадей — уходят одни арендаторы, на их место приходят другие, затем ситуация повторяется. Движение есть, спрос есть, стабильность отсутствует.

Торговые объекты с потенциалом дальнейшего роста арендных ставок стали наиболее привлекательны для инвесторов. Усилился интерес со стороны клиентов жилой недвижимости, которые приобретали квартиры с целью дальнейшей их сдачи в аренду и получения пассивного дохода. Цены за квадратный метр квартиры в новостройке и коммерческой недвижимости среднего класса сегодня примерно равны, при этом арендный доход с коммерции в разы выше.

⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Основным драйвером спроса на торговую недвижимость традиционно были крупнейшие федеральные розничные сети. В течение 2018 года этот тренд изменился, так как рынок постепенно насыщается. Тем не менее, спрос, как и уровень арендных ставок, в этом сегменте пока стабилен. Доля несетевой торговли третий год медленно сокращается. Освобождающиеся площади, по сути, становятся офисными. Исключение из правил — высокий спрос на большие, но дешевые площади, часто на высоких этажах или в подвалах, для продажи одежды и обуви по низким ценам. Также активно спрашивают помещения для мини-пекарен и салонов выдачи интернет-заказов.

Второе место занимает сегмент офисной недвижимости. Основной спрос приходится на небольшие помещения площадью — от 10 до 30 кв. м. Основным критерий выбора — цена и наличие хоть какой-то парковки. Граждане пытаются начинать предпринимательскую деятельность, в основном покупая различные франшизы. Правда, эти мини-бизнесы не всегда справляются даже с арендной платой. Также по-прежнему не удовлетворен спрос со стороны крупных федеральных компаний на офисные помещения в качественных бизнес-центрах класса «А» и «В». Данный тип арендаторов имеет жесткие корпоративные требования к размещению своих представительств и желает получить полный пакет услуг, оплатив только один счет.

Третье место — за складскими помещениями. Производственно-складская недвижимость, меньше других сегментов рынка потеряла в спросе. Конечно, ставки немного снизились, но спрос по-прежнему велик. Здесь определяющими факторами будут: достаточные электрические мощности, наличие отопления, а также удобный подъезд для большегрузных автомобилей. Стагнация российской экономики побуждает многих игроков рынка действовать активнее для реализации своих складских потребностей, что приводит к медленному сокращению доли вакантных площадей. Клиенты охотнее отдадут предпочтение комплексам, отвечающим требованиям безопасности и санитарии, с возможностью регулирования температурного режима; желательно также наличие погрузочно-разгрузочных механизмов и высоких потолков. Сегмент складской недвижимости является самым молодым, качественных предложений на рынке крайне мало, и подобрать подходящий объект довольно сложно. Уровень цен на склады самый стабильный в сравнении с остальными сегментами.

На следующей позиции земельные участки коммерческого назначения. Больше, чем на другие, упал спрос на коммерческие земельные участки. Причина в том, что «земля», в отличие от любого готового решения, дольше прочих ждет возврата своих инвестиций. Для начала требуется понести затраты на полное подключение коммуникаций, строительство дороги и самого здания, установку оборудования. В условиях неопределенной экономической ситуации предприниматели не хотят рисковать. Высокая кадастровая стоимость и ставка земельного налога — причина пониженного инвестиционного спроса. Если нужно вложить деньги и переждать кризис, лучше купить землю сельхозназначения, которая включена в зону перспективного развития населенного пункта. В этом случае режим налогообложения — льготный. Существует обязанность по обработке этих земель, но она растянута на три года. В таком льготном режиме трехлетний горизонт инвестиций может быть интересен.

Производственные помещения, по статистике РК «Ростум-Недвижимость», занимают последнее место. Это весьма специфический сегмент, и на данный момент в связи со стагнацией производства в России он практически не востребован.

Уровень вакантных площадей

По данным Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)¹⁰ недозагрузка для офисно-торговых объектов свободного назначения в Московской области находятся в диапазоне 8,4 – 17,7%, и составляет в среднем 13,1%.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%	15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%
15	Самара	11,6%	7,5%	15,6%
16	Московская область	13,1%	8,4%	17,7%
17	Барнаул	11,6%	7,0%	16,2%
18	Тамбов	11,5%	6,9%	16,0%
19	Нижний Новгород	10,8%	6,1%	15,5%
20	Нальчик	10,8%	6,5%	15,1%
21	Ижевск	11,6%	7,5%	15,6%
22	Воронеж	13,1%	8,4%	17,7%

Уровень операционных расходов

Как правило, под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

Основные составляющие операционных расходов для встроенных помещений:

- страхование имущества (страхование ответственности арендатора перед третьими лицами, налог на имущество);
- отчисления на капитальный ремонт и эксплуатацию инженерного оборудования;
- страхование от потерь при простое (недозагрузке) помещений и потерь от недосбора арендной платы.

Вышеперечисленные статьи операционных расходов при сдаче в аренду встроенных помещений нежилого фонда включаются арендодателем в арендную ставку, в договоре сумма операционных расходов отдельно не прописывается.

¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Размер операционных расходов встроенных помещений и отдельно стоящих зданий площадью до 1500 кв.м может составлять 15-50% от стоимости аренды в зависимости не только от характеристик того или иного помещения, но и от параметров хозяйственной деятельности арендатора/покупателя). Из них 80-90% составляют платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), поскольку в большинстве случаев для данного рынка они представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

По данным Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)¹¹, для офисно-торговых объектов свободного назначения в Московской области: уровень операционных расходов находится в диапазоне 13,2-20,3% от потенциального валового дохода (ПВД) и составляет в среднем 16,8%.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам¹

Таблица 20

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, по мнению сотрудников банков. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	18,3%	14,2%	22,3%
2	Краснодар	17,0%	13,8%	20,1%
3	Москва	17,5%	12,9%	22,1%
4	Уфа	17,1%	14,1%	20,0%
5	Красноярск	-	-	-
6	Екатеринбург	-	-	-
7	Ставрополь	-	-	-
8	Новосибирск	-	-	-
9	Тула	17,5%	13,2%	21,8%
10	Санкт-Петербург	17,5%	14,1%	20,9%
11	Саратов	16,8%	13,2%	20,3%
12	Хабаровск	-	-	-
13	Иркутск	16,8%	12,4%	21,1%
14	Челябинск	16,8%	13,2%	20,3%
15	Самара	-	-	-
16	Московская область	16,8%	13,2%	20,3%

Ставка капитализации

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет для офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке Москвы по данным Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)¹² находится в диапазоне 7,5-13,1%. Под текущей доходностью понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации.

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

¹² «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы
интервалов по отдельным городам⁸**

Таблица 35

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,1%	8,5%	13,7%
2	Тамбов	10,6%	7,6%	13,7%
3	Москва	10,3%	7,5%	13,1%
4	Нижний Новгород	11,1%	8,2%	13,9%
5	Хабаровск	11,6%	8,5%	14,7%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,2%	8,8%	15,6%
8	Воронеж	11,6%	9,2%	14,0%
9	Краснодар	11,5%	8,4%	14,6%

Значения ожидаемой текущей доходности

По данным информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) Stattielt (на основании данных сайта <https://stattielt.ru/>) ставки капитализации по итогам отчетного периода составили: для офисных и других общественных помещений и зданий в диапазоне 8% - 12%, для торговых помещений и зданий в диапазоне 7% - 12%. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем техническом состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном техническом состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Скидки на торг для недвижимости

По данным Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)¹³ скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке Московской области находятся в диапазоне: скидки на цены 6,2-11,6% и скидки на арендные ставки 3,8-7,7%.

¹³ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 180

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,4%	7,6%	13,2%
2	Краснодар	9,7%	6,8%	12,5%
3	Москва	11,6%	8,6%	14,6%
4	Уфа	7,7%	5,5%	9,9%
5	Красноярск	9,1%	6,3%	11,9%
6	Екатеринбург	8,9%	6,2%	11,6%
7	Ставрополь	9,7%	6,7%	12,6%
8	Новосибирск	9,2%	6,4%	12,0%
9	Тула	9,7%	6,6%	12,7%
10	Санкт-Петербург	9,9%	6,8%	12,9%
11	Саратов	8,9%	6,3%	11,5%
12	Хабаровск	9,4%	6,6%	12,3%
13	Иркутск	8,9%	6,0%	11,8%
14	Челябинск	8,9%	6,3%	11,5%
15	Самара	9,1%	6,5%	11,6%
16	Московская область	8,9%	6,2%	11,6%

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 184

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	6,8%	4,5%	9,1%
2	Краснодар	6,8%	4,5%	9,1%
3	Москва	9,0%	6,4%	11,5%
4	Уфа	5,6%	3,6%	7,6%
5	Красноярск	6,1%	3,9%	8,2%
6	Екатеринбург	6,8%	4,5%	9,1%
7	Ставрополь	5,8%	3,5%	8,0%
8	Новосибирск	7,1%	4,6%	9,6%
9	Тула	5,8%	3,8%	7,7%
10	Санкт-Петербург	5,5%	2,8%	8,1%
11	Саратов	6,4%	4,4%	8,3%
12	Хабаровск	7,0%	4,5%	9,4%
13	Иркутск	6,1%	4,0%	8,1%
14	Челябинск	6,7%	4,6%	8,7%
15	Самара	6,6%	4,2%	8,0%
16	Московская область	5,8%	3,8%	7,7%

По данным СРК (2019 год) в Москве скидки на торг¹⁴ в марте 2019 года составили для офисно-торговой недвижимости: при продаже 8-12%, при аренде 5-9%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10 – 12 (11)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11,5)
Москва	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)
Новосибирск	4-7 (5,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-10 (8)	11-12 (11,5)	10-14 (12)
Среднее по крупным городам в марте 2019 г.	4,78	7,57	5,85	9,28	6,00	10,07	7,07	11,35	11,43

Ликвидность

Ликвидность коммерческих площадей, то есть их способность быть реализованными на рынке быстро и по той цене, которая соответствует их качеству и уровню рыночного спроса, является прямым показателем успешности того или иного объекта. От набора тех или иных факторов напрямую зависит срок экспозиции объекта на рынке аренды и купли-продажи, что в свою очередь отражает степень его ликвидности. Любой объект недвижимости имеет достаточно большой срок экспозиции по сравнению с другими видами товаров.

Высоколиквидные объекты уходят быстро и практически по ценам, мало отличающимся от первоначальных. К таким объектам можно отнести объекты недвижимости (в основном, квартиры и встроенные помещения) в центральных районах города, загородная недвижимость, офисы, кафе, быстро окупаемые небольшие производства, включающие как помещения, так и оборудование.

¹⁴ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. – 178 с.

К низколиквидным относятся объекты, не завершённые строительством, большие производственные корпуса, объекты специализированного назначения, а также объекты, требующие значительных капиталовложений на ремонт или реконструкцию.

Сроки экспозиции коммерческих зданий и помещений на 01.04.2019, опубликованные на сайте СтатРиелт (статистика, анализ рынка на основе актуальных рыночных данных - <https://statrielt.ru>).

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.04.2019 г.\)](#)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	10	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	13	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	10	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7

Срок продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) объектов общественного назначения (офисно-торговых помещений и зданий) составляет в среднем 6-10 месяцев.

Для обоснования срока экспозиции Оценщик принимал к рассмотрению типичные для рынка сроки продажи и сроки ликвидности.

Для оцениваемых помещений факторы повышающие ликвидность:

- расположение в новом жилом комплексе;
- современное инженерное обеспечение;
- оптимальные объемно-планировочные решения внутри помещений;
- ограниченное предложение коммерческих помещений в районе расположения объекта оценки.

Предлагается следующее разграничение ликвидности имущества, в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545	Более 545

На основании предоставленных данных, учитывая местоположение, общую площадь, состояние объектов недвижимости Оценщик охарактеризовал степень ликвидности Объекта оценки как «средняя», срок экспозиции может достигать 270 дней.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта:

- В 1 квартале 2019 года Московская область продолжает демонстрировать положительную динамику основных макроэкономических показателей.
- Минимальное значение стоимости ПСН по по направлению Северо-восток – *19 000 руб./кв.м с НДС*, максимальное значение – *94 400 руб./кв.м*, среднее значение цены предложения составляет *49 400 руб./кв.м*. Минимальное значение стоимости аренды ПСН по направлению Северо-восток – *3 600 руб./кв.м/год с НДС*; максимальное – *15 400 руб./кв.м/год*; среднее значение составляет *8 400 руб./кв.м/год*.
- Скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке Московской области находятся в диапазоне: скидки на цены 6,2-11,6%, скидки на арендные ставки 3,8-7,7%.
- Для офисно-торговых объектов свободного назначения в Московской области: уровень операционных расходов - среднем 16,8% (находится в диапазоне 13,2 – 20,3% от потенциального валового дохода (ПВД)), потери от недозагрузки помещений - в среднем 13,1% (диапазон 8,4 -17,7%).
- Базовая ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения находится в диапазоне 7,0-13,1%.
- Основными ценообразующими факторами являются:
 - ✓ местоположение;
 - ✓ площадь объекта;
 - ✓ характеристика входов;
 - ✓ состояние объекта.

4 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки

4.1 Краткий обзор подходов к определению стоимости объекта недвижимости

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

Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Согласно п. 14 ФСО № 1 в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Согласно п. 22 ФСО № 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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

Согласно п. 16 ФСО № 1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 17 ФСО № 1 в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Согласно п. 23 ФСО № 7 при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления

соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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.

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 20 ФСО № 1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24 ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

4.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в Отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Согласно п. 25 ФСО № 7 Оценщик вправе самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную ситуацию. На дату оценки имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемыми объектами и проведения статистической обработки данных в рамках сравнительного подхода.

Исследование рынка с целью получения информации о сделках с объектами-аналогами, как правило, сильно осложняется отсутствием достоверных сведений о реальных ценах, так как они практически всегда являются конфиденциальными. Поэтому в качестве информационной базы для отбора аналогов использовались сведения об объектах, предлагаемых к продаже на рынке.

Учитывая объем доступных оценщику рыночных данных, в настоящем отчете использован **метод сравнения продаж**, при котором 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 корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объектов сравнения к объекту оценки.

Поправки (корректировки) проводятся в соответствии с характеристиками объектов, является ли определенный параметр объектов оценки «хуже» или «лучше» аналога:

- $C_{об.оценки} = C_{аналога} \times (1 + P_{э})$ – если объект оценки лучше аналога на $P_{э}\%$
($P_{э}\%$ – процентная поправка), $C_{аналога}$ – стоимости объектов –аналога;
- $C_{об.оценки} = C_{аналога} \times (1 - P_{э})$ – если объект оценки хуже аналога на $P_{э}\%$;

Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Модель расчета стоимости объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$C_{\text{рын.}} = \sum_{i=1}^n W_i \times C_{\text{рын.}i},$$

где: $C_{\text{рын.}}$ – стоимость объектов недвижимости; n – количество аналогов;

$C_{\text{рын.}i}$ – показатель рыночной стоимости объектов оценки или оценка объектов оценки с использованием рыночной информации о цене i -го аналога;

$$\sum_{i=1}^n W_i = 1$$

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объектов оценки, так что

Расчет i -го показателя рыночной стоимости объектов оценки на основании информации i -го аналога может быть представлена в следующем виде:

$$C_{\text{рын.}i} = C_i + \sum_{j=1}^{k_i} \Delta C_{ij},$$

где: C_i – цена i -го аналога; k_i – количество ценообразующих факторов, по которым подвергается корректировки i -й аналог; ΔC_{ij} – значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Таким образом, чтобы определить рыночную стоимость объектов недвижимости, необходимо сравнить его качественные характеристики и характеристики объектов сравнения. В качестве итогового значения используется средневзвешенная величина скорректированных цен объектов сравнения, что позволяет Оценщику сделать логический вывод о возможной стоимости оцениваемых объектов на рынке

Доходный подход

В текущей ситуации на рынке недвижимости, *метод дисконтирования денежных потоков* требует применения различных допущений, которые в значительной степени могут повлиять на определение рыночной стоимости объекта оценки (привести как необоснованному занижению, так и завышению стоимости). К тому же Заказчиком не предоставлено сведений об генерировании потоков доходов с произвольной динамикой их изменения во времени.

В соответствии с итогом анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости было установлено, что таковым вариантом является использование в качестве торгово-сервисной недвижимости, *после проведения необходимых отделочных работ. После завершения ремонта поток доходов (чистый операционный доход), генерируемый объектом, предполагается стабильным (стабильно изменяющимся).*

Данное обстоятельство делает возможным применение в расчёте стоимости оцениваемого объекта в рамках Доходного подхода **метода прямой капитализации**, позволяющий наиболее точно учесть генерируемый доход.

Прямая капитализация – метод оценки, согласно которому прогноз (фактическая величина) стабильного денежного потока за 1 временной период конвертируется в оценку стоимости через капитализацию этого потока при помощи коэффициента капитализации для соответствующего периода.

$$C_{\text{рын.}} = \frac{\text{ЧОД}}{K_{\text{кап}}}$$

где: ЧОД – чистый операционный доход собственника за период (1 год);

$K_{\text{кап}}$ — коэффициент капитализации.

При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов. Кроме того, в ПК-методе возможен учет регулярно изменяющихся доходов.

Под регулярно изменяющимся понимается такой поток доходов, тенденция изменения которого поддается математической формализации, т.е. может быть представлена в виде некоторого конечного математического выражения.

Типичным примером изменяющегося потока является рост рынка недвижимости, обуславливающий рост арендной ставки и, соответственно, доходов, которые генерирует объект недвижимости.

Стоимость объекта в рамках доходного подхода определялась капитализацией доходов, которые будут получены *в будущем от аренды объекта оценки, в соответствии с анализом его наиболее эффективного использования.*

Для оценки объектов методом прямой капитализации необходимо выполнение следующих этапов:

- определение величины денежного потока (ЧОД, ДВД и операционные расходы);
- определение величины ставки дисконтирования и коэффициента капитализации;
- расчёт стоимости объектов.

Затратный подход

Как уже было отмечено выше, *затратный подход* может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость / стоимость замещения и износ, а также стоимость земли.

В соответствии с п.п. а) п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, *но не их частей, например жилых и нежилых помещений.*

По указанным причинам результат, полученный с помощью затратного подхода, не будет адекватно отражать рыночную стоимость Объекта. Таким образом, затратный подход при определении стоимости Объекта не использовался.

*Таким образом, в настоящей работе для определения рыночной стоимости объекта применяются два подхода: **сравнительный и доходный.***

Объекты оценки способны генерировать доход (т.е. смогут быть сданы в аренду на свободном рынке). В данном случае существует возможность подобрать достаточное количество рыночных аналогов, предлагаемых в аренду, поэтому наиболее целесообразным подходом, используемым *при определении рыночной арендной ставки, является **сравнительный подход.***

5 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

5.1 Данные, используемые при проведении оценки недвижимого имущества

Согласно п.п. в) п. 22 ФСО № 7, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов».

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Оценщиком был проведен анализ открытых источников информации: сайты частных бесплатных объявлений и сайты компаний и агентств недвижимости (<https://realty.yandex.ru/>; <https://cian.ru/>; <https://www.domofond.ru/>; <https://www.avito.ru/> и т.д.). При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости объекта оценки Оценщиком были проанализированы публикуемые в прессе данные по предложениям продажи объектов недвижимости, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки. По объектам аналогам достоверность информации, представленной на интернет страницах объявлений, подтверждена Оценщик путем совершения звонков по указанным в объявлениях телефонным номерам.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

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

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, 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.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. и ФСО не прописывают какое количество аналогов минимально необходимо для оценки. Для целей определения рыночной стоимости объекта оценки число аналогов Оценщик определяет самостоятельно, но желательно чтобы объектов аналогов было не менее 3.

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого объекта Оценщиком были учтены следующие существенные факторы:

- перспективное использование оцениваемых помещений под торговую функцию, в том числе сферу услуг;
- расположение оцениваемого недвижимого имущества в городе Красноармейск Московской области;
- ближайшее окружение объекта — преимущественно жилая и общественно-деловая застройка;
- отличная транспортная доступность Объекта оценки личным автомобильным и хорошая общественным транспортом;
- средний уровень интенсивности транспортных и пешеходных потоков в непосредственной близости от Объекта оценки;
- общая площадь объекта оценки.

Отбор объектов-аналогов произведен по таким основным критериям как:

- текущее или перспективное использование под торговую функцию;
- район, потенциал местоположения, хорошая транспортная доступность;
- расположение в новых домах;
- общая площадь.

Выбор элементов сравнения

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости.

В данном случае, в сравнительном подходе единицей сравнения принята стоимость 1 кв. м общей площади помещений.

В качестве единицы сравнения в доходном подходе используется ставка аренды за 1 кв. м площади в месяц (без учета НДС и коммунальных платежей)¹⁵. При этом следует отметить, что объекты-аналоги предоставляются в аренду сроком до 1 года с возможностью пролонгации.

Другие единицы сравнения не были применены в данном отчете, поскольку, по результатам анализа рынка недвижимости, было выявлено, что наиболее типичной единицей (наибольшее количество предложений) является стоимость зданий за 1 кв. м общей площади – наибольшее количество предложений.

5.2 Сравнительный подход к оценке стоимости объекта оценки

5.2.1 Отбор объектов аналогов для объекта оценки

Анализ вариантов использования, проведенный в разделе 3, показал, что *наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является использование под торгово-сервисную функцию с последующей сдачей в аренду после завершения отделочных работ.*

Рынок продажи нежилых помещений в новостройках в городе Красноармейск ограничен. В связи с этим Оценщик считает возможным подобрать объекты-аналоги в ближайших населенных пунктах. В ходе анализа рынка представленных к продаже нежилых помещений, Оценщику удалось найти 4 объекта-аналога, которые как и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – *помещения свободного назначения, преимущественно под торгово-сервисную функцию.*

Оценщиком подобраны нежилые помещения:

- расположенные в новостройках Московской области в районах граничащих с городским округом Красноармейск;
- в зоне со средними транспортными и пешеходными потоками;
- в зоне жилой и коммерческой застройки;
- общей площадью 94,8-150 кв. м.

15

Все доходы и расходы проекта были очищены от НДС, коммунальных и прочих платежей, затем на итоговую рыночную стоимость объекта оценки, полученную в рамках доходного подхода, будет начислен НДС и, на заключительном этапе, будут согласовываться стоимости с учетом НДС.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения или сделки каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Информация об отобранных объектах-аналогах представлена далее в таблице, источники информации (копии интернет-страниц) представлены в Приложении 4 настоящего Отчета.

Вначале расчет рыночной стоимости произведен для базового помещения. В качестве базового помещения определено помещение условной площадью 100 – 250 кв. м.

Далее для оцениваемых помещений внесены необходимые корректировки на площадь.

Таблица 11 – Описание объектов аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	Московская область, г. Красноармейск, ул Морозова	Московская область, Пушкинский район, пгт. Зеленоградский, улица Зелёный Город	Московская область, г. Ивантеевка, улица Калинина, 10	Московская область, Щелково городской округ, Медвежьи Озера деревня, ул. Юбилейная, 13	Московская область, Пушкинский район, пгт. Лесной, Советская улица, 22
Тип объекта	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения
Населенный пункт	г. Красноармейск	пгт. Зеленоградский	г. Ивантеевка	Медвежьи Озера деревня	посёлок городского типа Лесной
Локальное расположение	внутриквартальная застройка	внутриквартальная застройка	внутриквартальная застройка	внутриквартальная застройка	внутриквартальная застройка
Численность населения, чел.	26403	7000*	79099	7493	8309
Общая площадь объекта, кв. м	от 100 до 250	94,8	125,0	150,0	131,1
Занимаемый этаж	1	1	1	1	1
Физическое состояние здания	Отличное современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком
Состояние внутренней отделки	без отделки	без отделки	с улучшенной отделкой	с улучшенной отделкой	без отделки
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Инженерное обеспечение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб. (с НДС)	-	6 636 000	10 000 000	10 500 000	7 603 800
Цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)	-	70 000	80 000	70 000	58 000
Контакты		ГК "Домострой", конт.тел. +7 495 1370354	Компания "MiProfi", конт. тел. +7 916 3018728	конт.тел. +7 905 7022509	Компания "Копорация ВИТ", конт. тел. +7 495 1907617
Ссылка		https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_94.8_m_1219614345	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanteevka-1177031775	https://www.cian.ru/sale/commercial/203444787/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_lesnoy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_131.1_m_1109210799

*учтена численность пгт. Зеленоградский + численность нового микрорайона

5.2.2 Определения поправок и порядок их внесения

Найденные аналоги отличаются от оцениваемого объекта рядом характеристик. Для дальнейших расчетов необходимо сопоставить аналоги и оцениваемый объект по основным ценообразующим показателям.

Корректировка по первой группе элементов сравнения (последовательные элементы сравнения):

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. У всех объектов на помещения передается право собственности. Корректировка не выполнялась.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Данная корректировка при расчете стоимости оцениваемого объекта предполагает сравнение аналогов и объекта оценки по виду (авансовый/обычный), структуре платежа. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, отличных от типичных рыночных. Корректировки не требуется.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между продавцами и потенциальными покупателями отсутствует, в связи с этим корректировка не выполнялась.

Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Корректировка на рыночные условия, отражает изменение состояния рынка на дату определения стоимости оцениваемого объекта, и производится от даты определения стоимости объектов-аналогов. Это позволяет избежать искажения динамики изменения цен за рассматриваемый период. Поправка на дату продажи не применяется, т.к. все объекты сравнения выставлены на продажу в настоящее время.

Внесение корректировки на переход от цены предложения к цене сделки (корректировка на закрытие сделки).

Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между продавцом и покупателем при достижении итоговой цены. Для того, чтобы объект недвижимости был реализован в разумные сроки, продавец вынужден соглашаться на скидку.

По данным Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)¹⁶ скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке Московской области находятся в диапазоне: скидки на цены 6,2-11,6% (скриншот приведен в разделе 3.3.2).

В настоящем отчете, учитывая расположение, общую площадь объекта оценки, ограниченное предложение на продажу нежилых помещений в новостройках в городе Красноармейск, скидка на цены определена в размере минимального значения – 6,2%.

¹⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Корректировка второй группы элементов сравнения (независимые корректировки)

Для определения стоимости оцениваемого объекта были выделены следующие ценообразующие факторы, по которым проводилась дальнейшая оценка и корректировка объектов-аналогов и объекта оценки.

Местоположение

Местоположение является важным ценообразующим фактором при оценке недвижимости. Престижность расположения объекта способна ключевым образом повлиять на размер арендных ставок и цен. Расположение вблизи автомагистралей, развязок и т.п. могут значительно повлиять на стоимость.

Оценщиком подобраны объекты-аналоги расположенные:

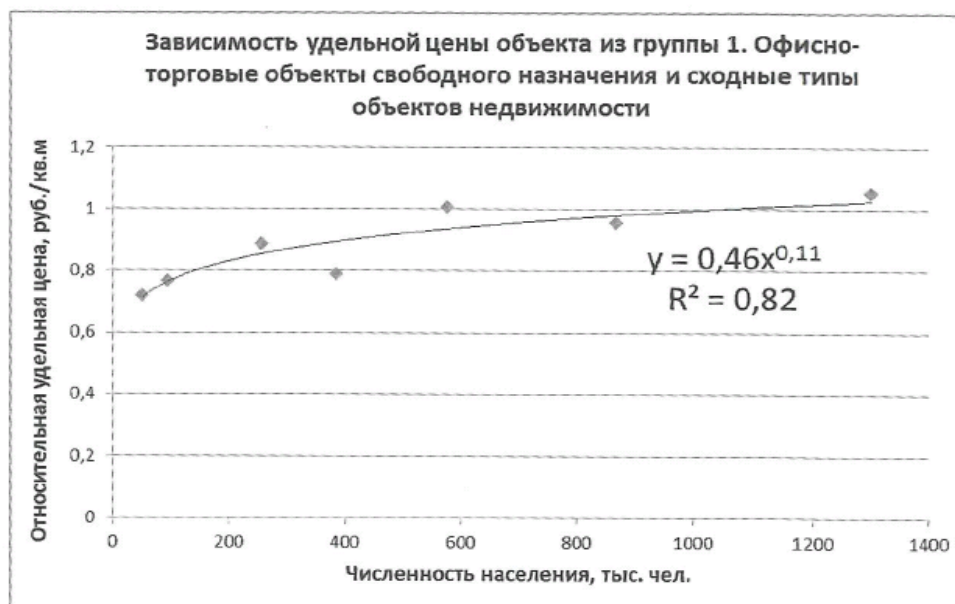
- расположенные в новостройках Московской области в районах граничащих с городским округом Красноармейск;
- в зоне со средними транспортными и пешеходными потоками;
- в зоне жилой и коммерческой застройки.

Корректировка на местоположение была проведена по следующему фактору местоположения:

- Зависимость удельной цены при различной численности населения в населенных пунктах.

Корректировка на местоположение в зависимости от удельной цены при различной численности населения в городах

Корректировка произведена с учетом данных Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)¹⁷.



¹⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Оценщиком использована формула, отражающая зависимость для корректировки стоимости объектов офисно-торгового назначения при различной численности населения в городах:

$$y = 0,46 * x^{0,11}$$

где: y – относительная рыночная стоимость;

x – общая площадь.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{оц}}{OC_{ан}} - 1 \right) * 100$$

, где:

i – корректировка на общую площадь;

$OC_{оц}$ – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

$OC_{ан}$ – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Таблица 12 – Расчет корректировок на район расположения

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Численность населения, чел.	26 403	7 000	79 099	7 493	8 309
относительная расчетная стоимость	1,4097	1,2182	1,5906	1,2274	1,2414
процентная корректировка		15,7%	-11,4%	14,9%	13,6%

Общая площадь

Одним из ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости является размер объектов и его соответствие требованиям, предъявляемым потенциальными покупателями к объекту определенного назначения.

Ввиду того, что общая площадь объектов аналогов отличается от площади оцениваемого объекта, Оценщик считает необходимым ввести соответствующую корректировку.

Площадь объектов является мерой его ликвидности. Как правило, 1 кв. м больших по площади объектов стоит дешевле, чем 1 кв.м объектов меньшего размера, схожих по остальным характеристикам.

Оценщик проанализировал разработанные и опубликованные методики для корректировки на общую площадь для офисно-торговых помещений площадью 100 - 300 кв.м.

Оценщик воспользовался методикой для корректировки на общую площадь, при применении которой, по мнению Оценщика, получается наиболее достоверный результат.

Корректировка произведена с учетом данных Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)¹⁸.

Согласно данным справочника, корректировка на фактор масштаба для цен офисно-торговых объектов отражена в следующей таблице:

¹⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Таблица 96

		г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 13 – Расчет корректировок на площадь объекта

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь объекта, кв. м	от 100 до 250	94,8	125,0	150,0	131,1
относительная расчетная стоимость	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00
процентная корректировка		-8,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Таблица 14 – Расчет корректировок на площадь объектов общей площадью от 250 до 500 кв.м

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог № 1
Общая площадь объекта, кв. м	от 250 до 500	от 100 до 250
относительная расчетная стоимость	1,00	0,93
процентная корректировка		-7,0%

Состояние помещений

В оценке предполагается, что выставленные предложения на рынке адекватны здравому смыслу, когда собственник объекта проводит ремонт, адекватный местоположению и прочим характеристикам помещения. Учитывая это допущение, можно предположить, что собственник или другое заинтересованное лицо, проводя ремонт, вправе рассчитывать на добавленную стоимость помещения эквивалентную затратам на ремонт.

Корректировка на качество внутренней отделки произведена по данным сайта Statrielt (<https://statrielt.ru/>).

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,27	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,18	1,11

Учитывая состояние отделки объектов аналогов, коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки, определены:

- для помещений без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления), расположенные в новостройках, в размере максимального значения для данного вида отделки - 0,96;

- для помещений с хорошей (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества) в размере среднего значения для данного вида отделки 1,07.

Расчет величины корректировок на состояние объектов приведен в следующей таблице:

Таблица 15 – Расчет корректировок на состояние объекта

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состояние помещения	без отделки	без отделки	с улучшенной отделкой	с улучшенной отделкой	без отделки
Стоимостной коэффициент	0,96	0,96	1,07	1,07	0,96
Процентная корректировка		0,0%	-10,3%	-10,3%	0,0%

Корректировки на наличие коммуникаций, тип входа, этаж расположения не рассчитывались, поскольку все подобранные аналоги сопоставимы по данным характеристикам с объектом оценки.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объекта оценки, были использованы ценообразующие корректировки: корректировка на местоположение объекта, корректировка на общую площадь и состояние объектов.

Таблица 16 – Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		70 000	80 000	70 000	58 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		70 000	80 000	70 000	58 000
Условия продажи			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		70 000	80 000	70 000	58 000
Условия рынка		04.06.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость			70 000	80 000	70 000	58 000
Корректировка на скидку к ценам предложений	%		-6,2%	-6,2%	-6,2%	-6,2%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		65 660	75 040	65 660	54 404

Таблица 17 – Итоговая таблица расчета рыночной стоимости 1 кв.м помещений в рамках сравнительного подхода

Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения					
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова	Московская область, Пушкинский район, пгт. Зеленоградский, улица Зелёный Город	Московская область, г. Ивантеевка, улица Калинина, 10	Московская область, Щелково городской округ, Медвежьи Озера деревня, ул. Юбилейная, 13	Московская область, Пушкинский район, посёлок городского типа Лесной, Советская улица, 22
Численность населения, чел.	26403	7000	79099	7493	8309
Корректировка, %		15,7%	-11,4%	14,9%	13,6%
Общая площадь, кв.м	от 100 до 250	94,8	125,0	150,0	131,1
Корректировка, %		-8,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Занимаемый этаж	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние внутренней отделки	без отделки	без отделки	с улучшенной отделкой	с улучшенной отделкой	без отделки
Корректировка		0,0%	-10,3%	-10,3%	0,0%
Валовая коррекция		7,7%	-21,6%	4,6%	13,6%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		70731	58794	68667	61782
Сумма модулей значений корректировок по второй группе эл-ов сравнения		23,7%	21,6%	25,1%	13,6%
1/Сумма модулей частных корректировок	20,19	4,22	4,62	3,98	7,37
Вес аналога в общей стоимости	1,00	0,21	0,23	0,20	0,37
Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, руб./кв.м, с НДС	64 324				
Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, без НДС, руб./кв.м	53 603				
Нежилое помещение	от 100 до 250				
Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, без НДС, руб./кв. м	53 603				
Нежилое помещение	от 250 до 500				
Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, без НДС, руб./кв. м	49 851				

Все расчеты выполнены с использованием с использованием Microsoft Excel. Полученные результаты вычислений округлены до необходимого количества знаков после запятой. Округление отображаемого в ячейке значения произведено визуально (без округления самого числа). Такое округление не влияет на результаты расчетов и значительно упрощает восприятие отображаемых значений в бумажном варианте и на экране компьютера. Все расчетные таблицы хранятся в архиве Оценщика. Итоговый результат содержит округление до целого числа с помощью математических функций, которые соответствующим образом применены в составлении формулы.

Разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет 20%, а значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет менее 30%.

Таблица 18 – Итоговая таблица расчета рыночной стоимости помещений в рамках сравнительного подхода

№	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта после корректировки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС
1	Нежилое помещение	Московская область, городской округ Красноармейск, город Морозова, д. 10, пом. 3	50:65:0040407:1741	377,1	49 851	18 798 812
2	Нежилое помещение	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 3	50:65:0040407:1077	164,4	53 603	8 812 333
3	Нежилое помещение	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 2	50:65:0040407:1095	156,1	53 603	8 367 428

Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

На основании выполненных с использованием сравнительного подхода расчетов получен следующий результат:

<i>Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:</i> <i>Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова,</i> <i>определенная сравнительным подходом по состоянию на 04 июня 2019 года,</i> <i>составляет, без НДС: 35 978 573 рублей</i>
--

5.3 Доходный подход к оценке стоимости объекта оценки

5.3.1 Определение технико-экономических показателей объекта

Площадь оцениваемых помещений принята на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Прогнозирование будущих доходов

Оценщик исследовал способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования принятого равным 1 год, и сделал заключение о способности объекта приносить поток доходов в период прогнозирования и в период после периода прогнозирования.

Расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости для целей оценки выполняется в виде составления реконструируемого отчета о доходах, который включает в себя нижеперечисленные этапы.

Определение потенциального валового дохода (ПВД) Потенциальный валовый доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех сдаваемых в аренду площадей.

Определение арендопригодных площадей объектов. Арендопригодная площадь определена с учетом объемно-планировочных решений оцениваемых помещений. Так, при сдаче в аренду более крупными блоками есть возможность повысить арендопригодную площадь, включив в нее, например, часть коридора, санузлы. В отношении оцениваемых площадей, Оценщик исходил из предположения, что они могут быть сданы как нескольким арендаторам, т.к. учитывая достаточно большую общую площадь объекта, поиск арендатора, желающего арендовать все помещения целиком, может занять достаточно большое время, так и единым объектом.

Арендопригодная площадь объекта оценки определена в размере 100% от общей площади, так как предполагается сдавать помещения целиком.

Определение заполняемости помещений. По данным Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)¹⁹ недозагрузка для офисно-торговых объектов свободного назначения в Московской области находятся в диапазоне 8,4 – 17,7%, и составляет в среднем 13,1% (скриншот приведен в разделе 3.3.2).

Для дальнейшего расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода принята величина 13,1%.

Типичные условия договора аренды помещения – внесения авансового платежа. Вероятность неплатежей низкая. Поэтому потери от неплатежей приняты равными 0%.

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

¹⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Арендная ставка объекта оценки рассчитана далее, в разделе 5.3.2.

Прогнозирование операционных расходов

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы состоят из переменных расходов и постоянных расходов.

В рамках данного отчета об оценке, процент операционных расходов был определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)²⁰ для офисно-торговых объектов свободного назначения в Московской области (раздел 3.2.3) в размере среднего значения – 16,8%.

К условно-постоянным расходам отнесены расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества) и лицензионные платежи;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам отнесены расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта:

- коммунальные расходы и затраты (общее отопление, водопровод, канализация, электроэнергия);
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она зависит от загрузки здания) плюс налоги на нее;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление.

К расходам на замещение отнесены расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Чистый операционный доход (NOI) определяется по формуле:

$$NOI = EGI - FE - VE ,$$

$$(ЧОД = ДВД - ОП - ПР) ,$$

где: EGI (ДВД) – действительный валовый доход,

FE (ОП) – величина постоянных расходов (Fixed Expense),

VE (ПР) – величина переменных расходов (Variable Expense).

²⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это параметр, который выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta R_{\text{норм возв}}$$

где, $R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

$R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал;

$R_{\text{норм возв}}$ – норма возврата капитала.

Δ – изменение стоимости недвижимости (если прогнозируется увеличение стоимости недвижимости, то Δ принимает отрицательное значение).

В результате проведенного анализа рынка объекта оценки (раздел 3.2.3) на дату оценки ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет для офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке Москвы по данным Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.) составляет в среднем 10,3 (находится в диапазоне 7,5-13,1%).

Объект оценки относится к стандартным для рынка коммерческой недвижимости Москвы и Московской области объектам - помещениям свободного назначения. Для объекта оценки коэффициент капитализации составит 10,3%.

Указанная ставка включает норму возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

Расчет нормы возврата

В практике оценки объектов недвижимости, используются следующие модели *возврата капитала*: прямолинейный метод (метод Ринга), метод фонда возмещения (метод Хоскольда) и аннуитетный метод (метод Инвуда).

Вышеуказанные методы отличаются использованием разных ставок процента фонда возмещения.

1. *Метод Инвуда*. Полное название метода Инвуда метод возврата капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции). В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумулирование вкладов в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.

2. *Метод Ринга*. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок экономической жизни, то есть это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата – ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения.
3. *Метод Хоскольда*. Метод используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке процента.

Особенности ведения бизнеса в России таковы, что наиболее вероятной и применяемой стратегией собственников недвижимости является вложение получаемых доходов от сдачи в аренду недвижимости в развитие этой недвижимости, для поддержания технического состояния, обеспечивающего постоянный поток доходов от недвижимости на высоком уровне.

В соответствии с этим, расчет общего коэффициента капитализации проводился по методу *Хоскольда*, что соответствует тому факту, что износ объекта осуществляется не линейно, а прогрессивно, и что доходность изначальной инвестиции (при новом строительстве) выше, чем доходность повторной. Данный метод основан на допущении о том, что суммарный доход должен обеспечивать получение дохода на инвестированный капитал и полный возврат начальных инвестиций в течение срока использования недвижимости (срок экономической жизни).

Возврат инвестиций обеспечивается за счет формирования фонда возмещения по ставке равной ставке дохода на капитал (инвестиции).

Срок экономической жизни устанавливается в процессе обследования объекта недвижимости и анализа рынка недвижимости, исходя из принципа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта.

Стоит отметить, что материал и конструкции возводимых ныне зданий не позволяют максимально эффективно функционировать большое количество времени без проведения капитальных ремонтных работ.

Фактор фонда возмещения определяется по формуле:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где: $SFF(n, i_p)$ – фактор фонда возмещения; i – ставка дохода на капитал (в данном случае безрисковая ставка дохода); n – порядковый номер периода времени.

В качестве безрисковой ставки (относительное отсутствие риска, но не абсолютное) может рассматриваться доходность инвестиций в государственные долговые обязательства. Расчеты бескупонной доходности осуществляются ММВБ на основании результатов торгов ОФЗ по методике, разработанной совместно с Банком России. Ставка бескупонных доходностей с заданным сроком до погашения облигаций 10 лет на дату оценки составляет 7,94% (источник http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).

Коэффициент рекапитализации рассчитан по фактору фонда возмещения по методу *Хоскольда* и учитывает остаточный срок службы объектов недвижимости в соответствии с оставшимся сроком экономической жизни оцениваемых объектов.

Расчет величины фактора фонда возмещения проводился с использованием функции MSEXCEL: -ОСПЛТ($i_p; 1; n; 1$).

Таким образом, возврат капитала составил – 0,01%, коэффициент капитализации ($R=r + \text{возврат капитала}$) составляет

$$10,30 \% = 10,29 \% (\text{ставка дисконтирования}) + 0,01 \% (\text{возврат капитала}).$$

5.3.2 Расчет арендной ставки

Отбор объектов аналогов для проведения расчетов

Для определения наиболее вероятных ставок аренды были проанализированы данные об аренде нежилых помещений в районе расположения объекта оценки.

В ходе анализа рынка представленных в аренду встроенных помещений торгово-сервисного назначения, Оценщиком подобраны 4 объекта-аналога, которые как и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – недвижимое имущество коммерческого назначения, со схожими характеристиками, по таким основным критериям как:

- использование под коммерческую функцию, в том числе под торгово-сервисную;
- район, потенциал местоположения, хорошая транспортная доступность;
- общая площадь.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения или сделки каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

В качестве объектов-аналогов были выбраны:

- нежилые помещения, которые могут быть использованы под торгово-сервисную функцию;
- расположенные в городе Красноармейск Московской области недалеко от объекта оценки;
- в зоне со средними транспортными и пешеходными потоками;
- общей площадью 50 - 300 кв. м.

Определение величины рыночной арендной ставки

Найденные аналоги отличаются от оцениваемого объекта рядом характеристик. Для дальнейших расчетов необходимо сопоставить аналоги и оцениваемый объект по основным ценообразующим показателям.

Корректировка по первой группе элементов сравнения (последовательные элементы сравнения):

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. В результате совершения сделок по всем объектам сравнения и по оцениваемым объектам передается право аренды, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между арендодателями и потенциальными арендаторами отсутствует. В связи с этим корректировка не выполнялась.

Корректировка на условия рынка. Поправка на дату продажи равна не выполнялась, т.к. все объекты сравнения предлагаются в аренду в настоящее время.

Внесение корректировки на переход от цены предложения к цене сделки (корректировка на закрытие сделки).

По данным Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)²¹ скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке Московской области находятся в диапазоне: скидки на арендные ставки 3,8-7,7% (скриншот приведен в разделе 3.3.2).

В настоящем отчете, учитывая расположение, общую площадь объекта оценки, ограниченное предложение на продажу нежилых помещений в новостройках в городе Красноармейск, скидка на арендные ставки определена в размере среднего значения – 5,8%.

Корректировка второй группы элементов сравнения (независимые корректировки)

Для определения ставки аренды оцениваемых помещений были выделены следующие ценообразующие факторы, по которым проводилась дальнейшая оценка и корректировка объектов-аналогов и оцениваемых объектов.

Основные комментарии к расчетам, аналогичны тем, что даны в главе «Расчет стоимости сравнительным подходом».

Местоположение

Оценщиком подобраны объекты-аналоги расположенные:

- в г. Красноармейск Московской области недалеко от объекта оценки;
- в зоне со средними транспортными и пешеходными потоками;
- в зоне жилой и коммерческой застройки.

Местоположение сравнимо. Корректировка на применялась.

Общая площадь помещения

Площадь объекта является мерой его ликвидности. Как правило, арендная ставка помещений большей площади ниже, чем помещений меньшего размера, схожих по остальным характеристикам.

Для проведения корректировки на площадь оценщик проанализировал информацию по продаже (аренде) коммерческих помещений площадью 100 - 500 м², расположенных в г. Красноармейск²².

Корректировка произведена с учетом данных Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)²³.

Согласно данным справочника, корректировка на фактор масштаба для цен офисно-торговых объектов отражена в следующей таблице:

²¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

²² Выбранный интервал площадей и район местоположения объектов анализа обусловлен характеристиками подобранных объектов аналогов для расчетов в рамках настоящего Отчета.

²³ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Таблица 100

г. Москва (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Таблица 19 – Расчет корректировок на площадь объекта

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь объекта, кв. м	от 100 до 250	201,1	50,0	от 50 до 300	166,0
относительная расчетная стоимость	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00
процентная корректировка		0,0%	-9,0%	0,0%	0,0%

Таблица 20 – Расчет корректировок на площадь объектов общей площадью от 250 до 500 кв.м

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог № 1
Общая площадь объекта, кв. м	от 250 до 500	от 100 до 250
относительная расчетная стоимость	1,00	0,92
процентная корректировка		-8,0%

Этажность

Корректировка на этаж, на котором расположен объект – величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от этажа расположения. Корректировка применяется, если объект расположен выше или ниже первого этажа.

Согласно данным по данным сайта Статриелт помещения в зависимости от этажа расположения, делятся на группы:

- объекты, расположенные в подвале,
- объекты, расположенные в цоколе,
- объекты, расположенные на 1 этаже,
- объекты, расположенные на 2 этаже и выше.

Объект оценки – помещения, расположенные на 1-м этаже. Оценщиком подобраны помещения, расположенные на 1 этаже и в цоколе.

Согласно данным сайта Статриелт, корректировка на этаж расположения для аренды нежилых помещений отражена в следующей таблице.

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.04.2019 г\)](#)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,65	0,78	0,71
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,88	0,82
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,09	1,05
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,06	1,00
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,02	0,88
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,97	0,86
Б. При аренде объектов:				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,96	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	0,89
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,05	1,00

Таблица 21 – Расчет корректировок на этаж расположения

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Этаж расположения	1,0	1,0	1,0	цоколь	1,0
относительная расчетная стоимость	1,00	1,00	1,00	0,83*	1,00
процентная корректировка		0,0%	0,0%	21,2%	0,0%

*в размере среднего значения для торговых и офисных помещений: $0,83 = (0,78 + 0,87) / 2$

Корректировки на наличие коммуникаций, тип входа не рассчитывались, поскольку все подобранные аналоги сопоставимы по данным характеристикам с объектом оценки.

Вначале расчет арендной ставки произведен для базового помещения. В качестве базового помещения определено помещение условной площадью 100 – 250 кв. м.

Далее для оцениваемых помещений внесены необходимые корректировки на площадь

Таблица 22 – Описание объектов-аналогов для определения арендной ставки

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес объектов		Московская область, г. Красноармейск, ул Морозова	Московская область, Красноармейск, Комсомольская улица, 12	Московская область, Красноармейск, ул. Морозова, 17А	Московская область, Красноармейск, проспект Ленина, д. 8	Московская область, Красноармейск, Комсомольская улица, 4
Тип объекта		нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения
Занимаемый этаж		1	1	1	цоколь	1
Состояние помещения		стандартная отделка*	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Общая площадь	кв.м	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Арендная ставка (предложение)	руб./кв. м/мес. (вкл. НДС и КУ)	от 100 до 250	201,1	50,0	от 50 до 300	166,0
Наличие НДС, КУ			944	1 200	720	1 000
Арендная ставка (предложение)	руб./кв. м/мес. (не вкл. НДС и КУ)		с НДС, без КУ	с НДС, без КУ	с НДС, без КУ	с НДС, без КУ
Источник информации			787	1 000	600	833
Ссылка на источник информации			конт. тел. +7 905 0570058	конт. тел. +7 495 3635505	конт. лицо Олег, конт. +7 915 1601-62	конт. тел. +7 926 5328768

*далее при расчете стоимости доходным подходом будет внесена корректировка на ремонт

Таблица 23 – Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м/мес.		787	1 000	600	833
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	%		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м/мес.		787	1 000	600	833
Условия продажи	%		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м/мес.		787	1 000	600	833
Условия рынка		04.06.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки			0%	0%	0%	0%
Корректировка на скидку к ценам предложений	%		-5,8%	-5,8%	-5,8%	-5,8%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м/мес.		741	942	565	785

Таблица 24 – Итоговая таблица расчета рыночной ставки за помещения методом сравнительного анализа

Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения					
Адрес объектов	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова	Московская область, Красноармейск, Комсомольская улица, 12	Московская область, Красноармейск, ул. Морозова, 17А	Московская область, Красноармейск, проспект Ленина, д. 8	Московская область, Красноармейск, Комсомольская улица, 4
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Занимаемый этаж	1	1	1	цоколь	1
Корректировка, %		0,0%	0,0%	21,2%	0,0%
Состояние помещения	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв.м	от 100 до 250	201,10	50,00	от 50 до 300	166,00
Корректировка, %		0,0%	-9,0%	0,0%	0,0%
Валовая коррекция		0,0%	-9,0%	21,2%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		741	857	685	785
Сумма модулей значений корректировок по второй группе эл-ов сравнения, %		0,0%	9,0%	21,2%	0,0%
Весовой коэффициент, ед.	10,00	3,50	2,00	1,00	3,50
Весовой коэффициент, доли ед.	1,00	0,35	0,20	0,10	0,35
Арендная ставка, руб. за 1 кв. м оцениваемого объекта площадью 100-250 кв.м (руб./кв. м/мес. (не вкл. НДС и КУ)	774				
Арендная ставка за 1 кв. м оцениваемого объекта площадью 250-500 кв.м (руб./кв. м/мес. (не вкл. НДС и КУ)	712				

Разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет немного более 20%, значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по выбранным объектам-аналогам составляет не более 22%.

Основная причина – значительные различия в ценообразующих характеристиках объектов, понуждающие делать значительные корректировки к стоимости.

Кроме объективных причин, влияющих на ценообразование, не стоит забывать и о субъективных причинах. Зачастую начальные цены предложений собственники называют не пропорционально качественным характеристикам объектов, а в соответствии со своими текущими потребностями в получении той или иной суммы денег от продажи недвижимости. Отсутствие информации о реальных сделках существенно снижает достоверность результата сравнительного подхода, но это обстоятельство учитывается при назначении весовых коэффициентов при выведении итогового заключения о стоимости.

Подводя итоги вышесказанному, можно сделать вывод, что несмотря на высокий размер суммарной корректировки цен объектов сравнения, полученное с использованием сравнительного подхода значение стоимости может быть принято к дальнейшему рассмотрению и участию в согласовании результатов, поскольку:

1. Размер корректировок обоснован.
2. Итоговый результат не создает рискованной ситуации, поскольку полученное значение рыночной стоимости оцениваемого объекта соответствует диапазону цен используемых объектов сравнения.

На основании выполненных расчетов для оцениваемых помещений был получен следующий результат:

Арендная ставка, руб. за 1 кв. м оцениваемого объекта площадью 100-250 кв. м, (руб./кв. м/мес., не вкл. НДС и КУ)	774
Арендная ставка за 1 кв. м оцениваемого объекта площадью 250-500 кв. м (руб./кв. м/мес., не вкл. НДС и КУ)	712

Проведенный анализ значения арендной ставки показал, что она соответствует рыночным условиям.

Определение затрат на капитальный ремонт

В рамках доходного подхода стоимость Объекта оценки определялась в предположении, что все его площади находятся в нормальном (арендопригодном) состоянии.

Однако, помещения в текущем состоянии фактически не пригодны для использования. Для **затрат на отделочные работы**, в конце расчетов проведена корректировка, соответствующая текущей стоимости затрат на проведение ремонта данных помещений.

Затраты на капитальный ремонт помещения Оценщиком определены по данным Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)²⁴.

²⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 154

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 700	850	2 550
Эконом	2 450	1 225	3 675
Стандарт	4 260	2 130	6 390
Премиум	7 214	3 607	10 821

Затраты на капитальный ремонт помещения, тип ремонта «стандарт», в среднем составляют 6390 руб./кв.м. В рамках настоящей оценки, затраты определены на среднем уровне в размере 6390 руб./кв.м.

Окончательный расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом представлен далее.

5.3.3. Расчет рыночной стоимости с использованием доходного подхода

Таблица 25 – Итоговая таблица расчета рыночной ставки с использованием доходного подхода

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА			
по состоянию на 04 июня 2019 года			
	1	2	3
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	3 221 942	1 526 947	1 449 857
Общая площадь, кв.м.	377,1	164,4	156,1
Арендопригодная площадь, кв.м.	377,1	164,4	156,1
Арендная ставка за 1 кв.м.	712,0	774,0	774,0
Потери от вакансий, %	13,1%	13,1%	13,1%
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	2 799 868	1 326 917	1 259 926
Операционные расходы (ОР), руб.	541 286	256 527	243 576
Коэффициент операционных расходов	0,168	0,168	0,168
Чистый операционный доход, руб.	2 258 582	1 070 390	1 016 350
Коэффициент капитализации	10,30%	10,30%	10,30%
Ставка дисконтирования, %	10,29%	10,29%	10,29%
Коэффициент рекапитализации, %	0,01%	0,01%	0,01%
Стоимость объекта недвижимости, руб. (расчетная величина) без НДС	21 927 977	10 392 136	9 867 472
Стоимость денежного потока всего, руб. (после выполнения ремонта) без НДС	21 927 977	10 392 136	9 867 472
Затраты на ремонт, руб. без НДС	2 409 669	1 050 516	997 479
Срок ремонта, мес.	2	2	2
Текущая стоимость затрат на ремонт, руб. без НДС	2 370 656	1 033 508	981 330
Текущая стоимость всего денежного потока от эксплуатации, руб. (после выполнения ремонта)	21 572 960	10 223 886	9 707 716
Расчетная стоимость объекта недвижимости по доходному подходу (расчетное значение), руб. без НДС	19 202 304	9 190 378	8 726 387

Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

На основании выполненных с использованием доходного подхода расчетов получен следующий результат:

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:
Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова,
определенная доходным подходом по состоянию на 04 июня 2019 года, составляет,
без НДС: 37 119 069 рублей

5.4 Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно стоимости оцениваемого имущества.

Затратный подход

Затратный подход наиболее логично применим к оценке развивающихся объектов рынка. При хорошо просчитываемом износе этот подход менее других подвержен субъективным влияниям и дает объективные сведения о величине затрат на реконструкцию и ремонт, а также их распределении во времени. Обоснованно не применялся.

Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную ситуацию в том случае, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом и проведения статистической обработки данных. Единицы сравнения, извлеченные из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчетной рыночной стоимости. Существенным недостатком этого метода является то, что нет двух полностью идентичных объектов. Они могут совпадать по некоторым характеристикам, но в конечном итоге Исполнитель всегда привносит в анализ определенную долю субъективности, что снижает достоверность результатов.

Доходный подход

Этот подход, как правило, применяется при оценке объектов, приносящих доход. Наиболее сложной проблемой при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта, выявление соответствующих ставки дисконта и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

Согласование результатов расчета

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как месторасположение, размер, потенциальная доходность и т.д.

Так как в рамках настоящей работы для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта использовались сравнительный и доходный подходы, согласование проводится далее.

Критерий	Подходы в оценке стоимости	
	Затратный подход	Доходный подход
	Баллы	
Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и в мире принципам и стандартам оценки	5	5
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ	4	4
Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	4	4
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	4	4

Критерий	Подходы в оценке стоимости	
	Затратный подход	Доходный подход
	Баллы	
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства, потенциальная доходность и т.д.	4	4
Итого	21	21
Сумма баллов	42	
Вес подхода по всем 5 критериям	50%	50%

Таблица 26 – Сводная таблица результатов согласования стоимостей оцениваемых объектов

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Применяемый подход			Согласованная величина рыночной стоимости (расчетная величина), руб. без НДС	Рыночная стоимость (округленная величина), руб. без НДС
				Сравнительный	Доходный	Затратный		
				50,0%	50,0%	0,0%		
	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, в т.ч.		697,6	35 978 573	37 119 069			36 369 000
1	Нежилое помещение	50:65:0040407:1741	377,1	18 798 812	19 202 304	обоснованно не применялся	19 000 558	19 001 000
2	Нежилое помещение	50:65:0040407:1077	164,4	8 812 333	9 190 378		9 001 356	9 001 000
3	Нежилое помещение	50:65:0040407:1095	156,1	8 367 428	8 726 387		8 367 428	8 367 000

На основании выполненных расчетов с использованием сравнительного и доходного подходов получен следующий результат:

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:

**Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова,
определенная по состоянию на 04 июня 2019 года,
округленно составляет, без НДС: 36 369 000 рублей**

6 Заключение об итоговой величине стоимости оцениваемого объекта

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:
Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова,
определенная по состоянию на 04 июня 2019 года,
округленно составляет, без НДС: 36 369 000 (Тридцать шесть миллионов триста
шестьдесят девять тысяч) рублей

В том числе, по объектам:

Таблица 27 – Итоговая таблица рыночной стоимости оцениваемых объектов

Наименование объекта, кадастровый номер				Адрес (местоположение)	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость Объекта оценки (округленная величина), руб., без НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки (округленная величина), руб., с НДС	в том числе НДС, руб.
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, в том числе:					697,60	36 369 000	43 642 800	7 273 800
1	Нежилое помещение	50:65:0040407:1741	Московская область, городской округ Красноармейск, город Красноармейск, ул. Морозова, д. 10, пом. 3		377,10	19 001 000	22 801 200	3 800 200
2	Нежилое помещение	50:65:0040407:1077	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 3		164,40	9 001 000	10 801 200	1 800 200
3	Нежилое помещение	50:65:0040407:1095	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 2		156,10	8 367 000	10 040 400	1 673 400

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 1 настоящего отчета, а также объемом информации, используемой при проведении работ.

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

Генеральный директор

_____ С. Э. Селезнев

Оценщик

_____ С. Э. Селезнев

7 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Правовая информация

- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ;
- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ;
- "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая)" от 18.12.2006 N 230-ФЗ;
- "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Методическая информация

- «Экономика и менеджмент недвижимости» СПб, «МКС»
- «Основы анализа и оценки недвижимости». Материалы спецкурса. ГУИОН, СПб, под ред. С.В. Грибовского, В.В. Цымбалова, 1998 г.
- Коростылев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998 г.
- В.Т. Александров, Т.Г. Касьяненко. «Ценообразование в строительстве», Питер, Санкт-Петербург, 2000
- Генри С, Харрисон, Оценка недвижимости, Учебное пособие, Пер, с англ. - Москва, 1994.
- «Основы анализа и оценки недвижимости». Материалы спецкурса. ГУИОН, СПб, под ред. С.В. Грибовского, В.В. Цымбалова, 1998 г.
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997 г.
- Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2018.

Рыночная информация

- Банк России, <http://www.cbr.ru>.
- Министерство экономического развития РФ, [http:// www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Информационного портал недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт - (<https://statrielt.ru/>).
- Сайты частных бесплатных объявлений и сайты агентств недвижимости (<http://www.rosrealt.ru>, www.eip.ru, <https://realty.yandex.ru/>; <https://cian.ru/>; <https://www.domofond.ru/>; <https://www.avito.ru/> и т.д.).
- Иные источники, ссылки на которые приведены по тексту Отчета.

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение № 1
к Договору № 135-19/н от 04.06.2019 г.

Задание на оценку

Таблица 1

1	Объект оценки	Объекты недвижимости, указанные в таблице 2 настоящего задания на оценку
1.1.	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
1.2.	характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
2.1.	права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров
5	Вид стоимости	Рыночная
6	Дата оценки	Соответствует дате осмотра
7	Срок проведения оценки	Не более 10 (десяти) рабочих дней. Дата начала оказания услуг по оценке: следующий рабочий день за днем наступления последнего из событий: получения Исполнителем всей необходимой для оценки информации и документов; осмотра объектов оценки; поступления оплаты (предоплаты) на расчетный счет Исполнителя.
8	Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки провести без учета каких-либо обременений (ограничений) права. 2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки Собственником/эксплуататором активов, а также лично собранной информации в процессе осмотра имущества. 3. Границы интервала, в котором может находиться искомая величина стоимости, указывать не требуется. Итоговое значение стоимости представить в виде одного числа. 4. Результаты оценки должны быть предоставлены в 7 отчетах. Разбивка объектов по отчетам представлена в таблице 2. Прочие допущения и ограничения формируются Оценщиком в отчете исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов

		оценки, а также специфики Объекта оценки.
9	Иные расчетные величины	Не требуются
10	Организация осмотра объекта оценки	
10.1	особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Препятствий к осмотру не выявлено
11	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы передаются Заказчиком Исполнителю при подписании договора. Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.
12	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Отсутствует

Таблица 2

№	Наименование	Адрес местонахождения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Номер отчета
1	Нежилое помещение	Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, ул. Майкла Лунна, д. 8, пом. 1-ХС	50:15:0000000:27321	12,9	отчет 135-19/н-1
2	Нежилое помещение	Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, ул. Трубецкая, д. 110, пом. 1-XXX	50:15:0000000:23724	234,9	
3	Нежилое помещение	Московская область, город Балашиха, Московский проезд, дом 11, помещение 2	50:15:0010111:915	216,4	
4	Нежилое помещение	Московская область, город Балашиха, Московский проезд, дом 11, помещение 3	50:15:0010111:916	204,8	
5	Нежилое помещение	Московская область, город Балашиха, Московский проезд, дом 11, помещение 4	50:15:0010111:917	195,6	
6	Нежилое помещение	Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Южный, улица Курыжова, дом 30, пом. 14	50:28:0060113:9120	84,0	отчет 135-19/н-2
7	Нежилое помещение	Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Южный, улица Курыжова, д. 28, корп. 1, пом. 10	50:28:0060113:11914	309,2	
8	Нежилое помещение	Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Южный, улица Курыжова, д. 26, пом. 1	50:28:0060113:6902	287,6	
9	Нежилое помещение	Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово, микрорайон Южный, улица Курыжова, д. 26, пом. 5	50:28:0060113:6609	17,1	
10	Нежилое помещение	Московская область, городской округ Домодедово, город Домодедово,	50:28:0060113:6607	17,1	

АО «Строительное управление №155»

№	Наименование	Адрес местонахождения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Номер отчета
		микрорайон Южный, улица Курыжова, д.24, пом. 5			
11	Нежилое помещение	Московская область, г. Долгопрудный, пр-кт Ракетостроителей, д. 3, корп. 1, пом. 4	50:42:0010310:7484	196,3	отчет 135-19/н-3
12	Нежилое помещение	Московская область, р-н Ногинский, г. Старая Купавна, ул. Шевченко, д. 1, пом. 3	50:16:0602004:6665	130,7	отчет 135-19/н-4
13	Нежилое помещение	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Чехова, д. 9, пом. 7	50:16:0602004:6469	219,4	
14	Нежилое помещение	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Чехова, д. 9, пом. 6	50:16:0602004:6457	184,6	
15	Нежилое помещение	Московская область, городской округ Красноармейск, город Красноармейск, ул. Морозова, д. 10, пом. 3	50:65:0040407:1741	377,1	отчет 135-19/н-5
16	Нежилое помещение	Московская область, город Красноармейск, ул. Морозова, дом № 16, помещение II	50:65:0040407:1195	278,8	
17	Нежилое помещение	Московская область, город Красноармейск, ул. Морозова, дом № 16, помещение VII	50:65:0040407:1360	262,8	
18	Нежилое помещение	Московская область, город Красноармейск, ул. Морозова, дом № 16, помещение XII	50:65:0040407:1525	278,8	
19	Нежилое помещение	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 3	50:65:0040407:1077	164,4	
20	Нежилое помещение	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 2	50:65:0040407:1095	156,1	
21	Нежилое помещение	Московская область, г. Красноармейск, ул. Морозова, д. 12, пом. 1	50:65:0040407:1038	172,7	отчет 135-19/н-6
22	Нежилое помещение	Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, город Одинцово, улица Чистяковой, дом 67, помещение 5	50:20:0010336:31929	106,1	
23	Нежилое помещение	Московская область, Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Преображенская, д. 6, корп. 2, пом. Нежилое помещение №1	50:22:0010109:25922	335,2	отчет 135-19/н-7
	ВСЕГО			4 442,6	

Заказчик:

Конкурсный управляющий
АО «Строительное управление №155»

Шматала А. В.

М.П.

«___» _____ 2019 г.

Исполнитель:

Генеральный директор
ООО «Независимая Оценка»

Селезнев С. Э.

М.П.

«___» _____ 2019 г.

Приложение 2. Копии документов Оценщиков



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1473023979

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» декабря 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Независимая Оценка» Юридический адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д. 15, офис 539 ОГРН. 103785052287 ИНН: 7816222882 Е – mail csno@csno.ru тел. (812) 303-86-90 р/с 40702810555410000875 Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург БИК 044030653
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	Три года, с 00 часов 00 минут 01.01.2019г. по 24 часа 00 минут 31.12.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (включая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	129 300 (сто двадцать девять тысяч триста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1473023979 от 17.12.2018 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Шамардина А.Е.	Код 15273289

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

Селезнева С.С.



М.П.

Вербова Е.В.

BLANK_RESO_POLIS_0318
ООО «Титогрифф» «Бархатин-2 СПб» СПб. 2018 г. Заказ № 180337. Тираж 500 000 экз.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО  RESO
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1395571218

страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 24 » июня 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. Селезнев Сергей Эдуардович Адрес по месту регистрации: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Малая Карпатская, д. 23, корп. 1, кв. 154 Дата рождения: 08.01.1962 Паспорт: серия 4014 № 025944 выдан: ТП №139 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном районе, 29.05.2014 г. ИНН: 781612479857 E – mail: 539@сспо.ру тел. 812-303-86-90
---------------	--

1. Срок действия полиса:	Три года, с 00 часов 00 минут 10.07.2018г. по 24 часа 00 минут 09.07.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 10.07.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	53 505,00 (пятьдесят три тысячи пятьсот пять) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прочие условия:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1395571218 от 24.06.2018 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Шамардина А.Е. Код 15273289

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. Селезнев С.Э.

Страховщик

М.П. Митюков П.Ю.



Приложение 3. Копии документов, предоставленных Заказчиком

ФГИС ЕГРН				
полное наименование органа регистрации прав				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 14.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Помещение				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.05.2019	№ 99/2019/261635077			
Кадастровый номер:			50:65:0040407:1741	
Номер кадастрового квартала:		50:65:0040407		
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, городской округ Красноармейск, город Красноармейск, ул. Морозова, д. 10, пом. 3		
Площадь:		377.1		
Назначение:		Нежилое помещение		
Наименование:		Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		19386835.44		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		
Помещение		
(по объекту недвижимости)		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:
15.05.2019	№ 99/2019/261635077	
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1741
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:65:0040407:1689	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	Карпович Галина Владимировна №77-11-589	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(номер объекта и помещения)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:
15.05.2019	№ 99/2019/261635077		
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1741	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Белов Роман Сергеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 14.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	

Помещение			
(номер объекта и помещения)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
15.05.2019	№ 99/2019/261581877		
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1195	

Номер кадастрового квартала:	50:65:0040407
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, город Красноармейск, ул. Морозова, дом №16, помещение II
Площадь:	278.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, <u>машинно</u> -место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	14333200

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			
Помещение			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
15.05.2019 № 99/2019/261581877		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1195	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:65:0040407:1193	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Османов Тимур Ильич №77-12-57	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			
Помещение			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
15.05.2019 № 99/2019/261581877		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1195	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Белов Роман Сергеевич		
Государственный регистратор		подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрационного права			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 14.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение			
(или объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.05.2019 № 99/2019/261635372			
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1360	
Номер кадастрового квартала:	50:65:0040407		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, город Красноармейск, ул. Морозова, дом №16, помещение VII		
Площадь:	262.8		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	13510634.72		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		
Помещение		
(или объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____
15.05.2019 № 99/2019/261635372		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1360
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:65:0040407:1193	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	Османов Тимур Ильич №77-12-57	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	

АО «Строительное управление №155»

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.05.2019 № 99/2019/261635372			
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1360	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Белов Роман Сергеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	

Раздел 1

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

На основании запроса от 14.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.05.2019 № 99/2019/261582272			
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1525	

Номер кадастрового квартала:	50:65:0040407
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, город Красноармейск, ул. Морозова, дом №16, помещение XII
Площадь:	278.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	14333200

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	
М.П.				
Помещение				
(номер объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.05.2019 № 99/2019/261582272				
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1525		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:65:0040407:1193		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:		Османов Тимур Ильич №77-12-57		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		

Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	
М.П.				
Помещение				
(номер объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.05.2019 № 99/2019/261582272				
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1525		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.			
Получатель выписки:	Белов Роман Сергеевич			
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	
М.П.				

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 14.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
15.05.2019 № 99/2019/261582375		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1077	
Номер кадастрового квартала:		50:65:0040407	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		141290 Московская область, г Красноармейск, ул Морозова, д 12, пом 3	
Площадь:		164.4	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		7213745.41	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.			
Помещение			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
15.05.2019 № 99/2019/261582375		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1077	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:65:0040407:1025	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Карпович Галина Владимировна №77-11-589	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		
Помещение		
(или объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
15.05.2019 № 99/2019/261582375		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1077
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Белов Роман Сергеевич	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 2

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

Помещение		
(или объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
15.05.2019 № 99/2019/261582375		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1077
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Строительное управление №155", ИНН: 7736003162
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50:65:0040407:1077-50/013/2019-1 от 04.02.2019
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4. Заключенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
5. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
7. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
8. Претензии в случаях в спорах о спорах о спорах, по оспариванию, оспаривания о оспаривании государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, спорах в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
9. Сведения об оспаривании государственной регистрации права, права, ограничения права без соблюдения в силу закона условий третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 14.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Помещение		
(или объект недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
15.05.2019 № 99/2019/261581877		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1195
Номер кадастрового квартала:	50:65:0040407	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, город Красноармейск, ул. Морозова, дом №16, помещение II	
Площадь:	278.8	
Назначение:	Нежилое помещение	
Наименование:	Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	14333200	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		
Помещение		
(или объект недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
15.05.2019 № 99/2019/261581877		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		50:65:0040407:1195
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:65:0040407:1193	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	Османов Тимур Ильич №77-12-57	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение

(или объекта недвижимости)

Лист № ____ Раздела **1** Всего листов раздела **1**: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____

15.05.2019 № 99/2019/26 1581877

Кадастровый номер: **50:65:0040407:1195**

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Белов Роман Сергеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрационного учета

Раздел 1

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

На основании запроса от 14.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение

(или объекта недвижимости)

Лист № ____ Раздела **1** Всего листов раздела **1**: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____

15.05.2019 № 99/2019/26 1582705

Кадастровый номер: **50:65:0040407:1038**

Номер кадастрового квартала:	50:65:0040407
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	141290 Московская область, г Красноармейск, ул Морозова, д 12, пом 1
Площадь:	172.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, <u>машинно</u> -место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7577943.02

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.	
Помещение	
(или объект недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
15.05.2019 № 99/2019/261582705	
Кадастровый номер:	50:65:0040407:1038
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:65:0040407:1025
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Карпович Галина Владимировна №77-11-589
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
ФГИС ЕИРН	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		
Помещение		
(или объект недвижимости)		
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
15.05.2019 № 99/2019/261582705		
Кадастровый номер:	50:65:0040407:1038	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Белов Роман Сергеевич	
Государственный регистратор		
ФГИС ЕИРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

М.П.	
Помещение	
(или объект недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
15.05.2019 № 99/2019/261582705	
Кадастровый номер:	50:65:0040407:1038
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "Строительное управление №155", ИНН: 7736003162
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:65:0040407:1038-50/013/2019-1 от 04.02.2019

3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Препятствия в создании и наличии ипотеки, во владении, пользовании, пожизненном наследуемом владении, в государственной регистрации права (ипотека, арест/зачет права), арест/зачет права или обременения объекта недвижимости, судья и основания объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об отсутствии государственной регистрации ипотеки, ареста, арест/зачет права без соблюдения и силу закона согласия третьего лица, ареста:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Приложение 4. Ценовая информация

Аналоги по сравнительному подходу

https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_94.8 90% ... Поиск

Новая закладка Публичная кадастро...

Помещение свободного назначения, 94.8 м² 6 636 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 17 мая в 12:37



8 495 137-03-54

Написать сообщение

ГК "Домстрой"
Агентство
На Авито с апреля 2015

Контактное лицо
Роман

№ 1219614345, 2845 (+9)

ГК "Домстрой"
Квартиры в сданных и строящихся домах Московской области от 2,6 млн. руб. Ипотека 10,7% от ПАО "Сбербанк" (Ген.лиц. №1481 от 11.08. 2015г.) Рассрочка.

43 объявления агентства

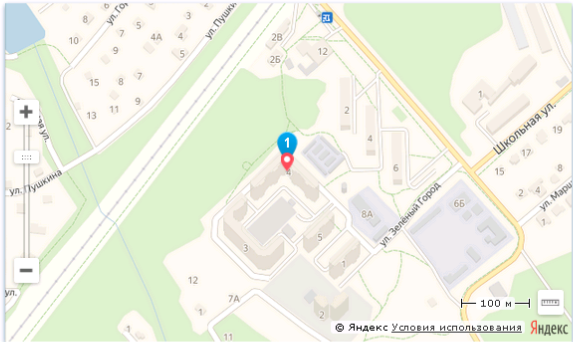
Площадь: 94.8 м²

https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_94.8 90% ...

Новая закладка Публичная кадастро...

Помещение свободного назна... 6 636 000 ₽ Роман 8 495 137-03-54

Адрес: пгт. Зеленоградский, ул. Зеленый город, дом 4 Скрыть карту



Помещение свободного назначения на 1-м этаже жилого комплекса. Отдельный вход, потолки 3,5 м.

Жилой комплекс построен в пгт. Зеленоградский Пушкинского р-на, от жд платформы Зеленоградская 5 мин. пешком.

На сегодняшний день заселено 3 из 5-ти корпусов. До конца 2017 года будет сдан еще один корпус. Всего в ЖК будет проживать около 4000 человек.

На весь поселок Зеленоградский есть: одна аптека, один д/с, школа, Дикси, фермерский рынок, продуктовый магазин, салон красоты.

Есть необходимость в аптеке, доме быта, магазине детских товаров и питания, парикмахерской и др.

Рядом с домом вместительная гостевая парковка

Реклама

HYUNDAI
Лицензия
771 000 Р на HYUNDAI
12 000 Р/мес. Под
Hyundai в наличии
Кредит 0% Тест-драйв
пн-вс 9:00-21:00
hyundai.dacar.ru
Санкт-Петербург
Скачать фото в подборку

Реклама

KIA
Все по
Зимняя резина в г
Кредит от 0% Три
ПТС в наличии
пн-вс 9:00-20:00
sim-avto.com Адм
Санкт-Петербург
Скачать фото в подборку

Реклама

LIEXIA
Вы
Sai
срочка 0%! Улучш
Кэшбэк 3% КАСКО
-10% на KIA Под
пн-вс 9:00-21:00

https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanteevka-1177031775

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Московская область > Ивanteevka > Другое > Номер в каталоге: 1177031775

10 000 000 Р **Коммерческая недвижимость, 125 м²**

В ипотеку за 86 213 РУБ./мес.

Московская область, Ивanteevka, улица Калинина, 10, Ивanteevka, Московская область

Ивanteevka-2 883 м

В избранное

Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу



9 из 9

MiProfi

Размещает объявления: 3 года 10 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 25

Открыть другие объекты в аренду: 14

Всего за 3 месяца: 39

+79163018728

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanteevka-1177031775

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Московская область > Ивanteevka > Другое > Номер в каталоге: 1177031775

10 000 000 Р **Коммерческая недвижимость, 125 м²**

В ипотеку за 86 213 РУБ./мес.

Московская область, Ивanteevka, улица Калинина, 10, Ивanteevka, Московская область

Ивanteevka-2 883 м

В избранное

Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

Коммерческая недвижимость, 125 м²

Продаётся помещение с отличным ремонтом под салон красоты (а можно переделать и под другое направление - перегородки не несущие). Зона ресепшена, почти в каждом кабинете раковина. Имеется оборудование и профессиональная мебель. Есть оборудованная кухня для сотрудников, детская комната. Два входа. Отлично подойдёт под салон или мед. услуги. Можно просто под офис. Вокруг много жилых домов.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость **Номер в каталоге: 1177031775**

Класс здания:

Площадь: 125 м²

Цена: 10 000 000 Р

Цена за м²: 80 000 Р

Тип объекта: Коммерческая недвижимость

Дата публикации объявления: 26/3/2019

Дата обновления объявления: 28/5/2019

Расположение

Московская область, Ивanteevka, улица Калинина, 10, Ивanteevka, Московская область

Ивanteevka-2 883 м Зелёный бор 1.7 км

Ивanteevka 2.3 км Детская 3.7 км

Готовый бизнес, 150 м²

Московская область, Щелковский городской округ, Медвежий Озера деревня, ул. Юбилейная, 13 [На карте](#)

Щелковская · 20 мин. на транспорте **Новогиреево** · 30 мин. на транспорте

Черкизовская · 30 мин. на транспорте

Щелковское шоссе, 10 км от МКАД

В избранное



Пожаловаться



150 м²

Площадь

1 из 17

Этаж

Помещение свободного назначения

Тип недвижимости

10 500 000 ₽

70 000 ₽ за м²

PRO

ID 34994

Ещё 72 объекта

+7 905 702-25-09

+7 968 966-23-26

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Срочно продается помещение свободного назначения, Московская обл., Щелковский р-н, д. Медвежий Озера ул. Юбилейная дом 13, в 11 км от МКАДа по Щелковскому шоссе, площадью 150 кв.м., на 1 этаже 17 этажного монолитно-кирпичного дома 2008 года постройки, первая линия домов, идеально подходит под любой вид деятельности (планировался как магазин хозяйственных или все для дома) магазин, медицинский центр, салон красоты, аптеку, автозапчасти, офис и другое. Планировка: большой просторный зал; кабинет с системой контроля, мебелью и техникой; комната отдыха, приема пищи и хранения личных вещей персонала; санузел. Все помещения имеют 100% готовность к эксплуатации, есть мебель и стеллажи, внутренние и наружные камеры видеонаблюдения, пожарная сигнализация хороший ремонт, окна ПВХ с жалюзи расположены на две стороны дома, потолки 3,2 м., помещение имеет 2 отдельных входа с пандусами для людей с ограниченными возможностями, все коммуникации центральные: свет, вода, канализация, отопление, интернет, Wi-Fi, удобная парковка, есть место под размещение рекламы на фасаде здания, хороший автомобильный и пешеходный трафик, соседи по зданию Сбербанк, Стоматология, продовольственный Универсам, помещение хорошо просматривается со всех сторон, удобный выезд на Щелковское шоссе, прямое сообщение с Москвой, развитая инфраструктура района делают по-настоящему комфортным местом для ведения успешного бизнеса, оперативный показ, разумный ТОРГ.

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_lesnoy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazn... 90% Поиск

Новая закладка Публичная кадастро...

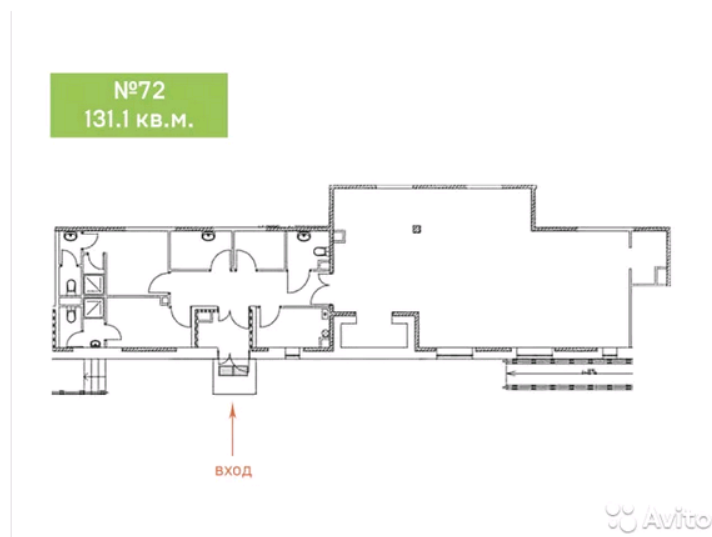
Помещение свободного назначения, 131.1 м²

7 603 800 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 24 мая в 12:29



Площадь: 131.1 м²

Адрес: Московская область, Пушкинский район, посёлок городского типа Лесной,
Советская улица, 22 [Скрыть карту](#)

8 495 190-76-17

Написать сообщение

ООО "Корпорация ВИТ"
Агентство



Контактное лицо
Ольга

№ 1109210799, 458 (+15)

ООО "Корпорация ВИТ"

ООО "Корпорация ВИТ" - квартиры в новостройках Пушкино. Аренда и продажа коммерческих помещений.



19 объявлений агентства

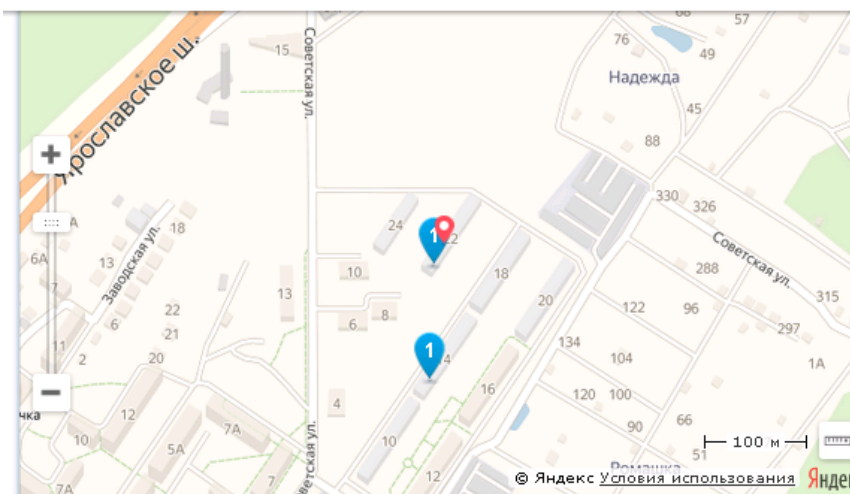
Реклама



KIA Soul
от 566 900 руб.

Помещение свободного назна... 7 603 800 ₽

Оль



Продается помещение в ЖК Квартал В Лесном. Дом 22 (или корпус 2). Общая площадь 131,1 кв.м. Помещение правильной формы, потолки 2,75, 1 этаж, отдельный вход, есть подсобные помещения

Подходит под офис, салон красоты, танцевальную студию.

Собственник. Оперативный показ.

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-krasnoarmeysk-258760804

Новая закладка Публичная кадастро...

189 838 ₽ Без комиссии
Залог 189 838 ₽

Магазин, 201.1 м²
Московская область, Красноармейск, Комсомольская улица,
12, Красноармейск, Московская область
Красноармейск 1.6 км

В избранное
Получать похожие объявления

Смотритель Маяка
Размещает объявления: 3 года 2 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1

+79050570058

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

vk o f t g

1 из 4

Связаться с владельцем +79050570058

Магазин. 201.1 м²

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-krasnoarmeysk-258760804

Новая закладка Публичная кадастро...

189 838 ₽ Без комиссии
Залог 189 838 ₽

Магазин, 201.1 м²
Московская область, Красноармейск, Комсомольская улица,
12, Красноармейск, Московская область
Красноармейск 1.6 км

**Магазин, 201.1 м²**

сдается помещение свободного назначения, расположенное на 1 этаже жилого дома № 12 ул. Комсомольская, г. Красноармейск

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: нет
Залог: 189 838 ₽
Класс здания:
Площадь: 201.1 м²
Цена: 189 838 ₽
Цена за м²: 944 ₽
Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 10/10/2018
Дата обновления объявления: 4/6/2019
Номер в каталоге: 258760804

Расположение

Московская область, Красноармейск, Комсомольская улица, 12, Красноармейск, Московская область
Красноармейск 1.6 км Путилово 2.9 км

https://realty.yandex.ru/offer/6303081410586098636/

70% ... ☆ III 🔍 Поиск

Новая закладка Публичная кадастро...

Торговое помещение, 50 м²

Красноармейск, улица Морозова, 17А Ярославское шоссе 42,00 км

7 декабря 2018 г. (обновлено 10 июня)

Просмотры: 315

№ 6303081410586098636

🔒 📄 📁 📌 Добавить в избранное

**60 000 ₽ / мес.**

645 600 ₽ ▼ – 555 600 ₽ Следить за ценой

1 200 ₽ за м²

Долгосрочная аренда

🛡️ +7 (495) 363-55-05

ИНКОМ-Недвижимость, Департамент
коммерческой недвижимости
Агентство «ИНКОМ-Недвижимость»Расположение
Объекты рядомПанорама
Обзор вокруг**60 000 ₽ / мес.**

50 м², торговое помещение

🛡️ +7 (495) 363-55-05

ИНКОМ-Недвижимость, Департамент
коммерческой недвижимости
Агентство «ИНКОМ-Недвижимость»**Описание**

Долгосрочная аренда

50 м² — общая площадь

1 этаж из 2

Номер лота кн-0017022 ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ или АПТЕКА в АРЕНДУ

Московская область, от МКАД 42 км, Ярославское шоссе, г. Красноармейск, ул. Морозова д. 17 А.

Сдается в аренду торговая площадь общей полезной площадью 50 квм на 1-ом этаже 2-х этажного Торгового Центра. Планировка заловая.

Свежий ремонт. Все коммуникации. На первом этаже- крупный арендатор "Магнит". Желательно под АПТЕКУ.

Цена 14 400 рублей за 1 кв. м. в год.

https://krasnoarmeysk.cian.ru/rent/commercial/208606441/ 80% Поиск

Новая закладка Публичная кадастро...

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору ВХОД

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Красноармейске > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Красноармейске > Ярославское шоссе > проспект Ленина

28 май, 16:52 18 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь (В), от 50 до 300 м²

Московская область, Красноармейск, просп. Ленина, 8а [На карте](#)
Ярославское шоссе, 43 км от МКАД

В избранное

4 фото



от 36 000
до 216 000 руб./мес.

8 640 руб. за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

PRO
Олег Михайлов
Еще 3 объекта

+7 915 160-15-62

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

от 50 до 300 м² - 1 из 3 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Класс

Сдам в аренду торговое помещение в Красноармейске на цокольном этаже торгового центра по адресу: проспект Ленина 8 А. Удобное расположение (центральный городской рынок, много многоэтажных жилых домов). Приглашаем арендаторов с товарными группами: кафе, одежда, обувь, компьютеры, бытовая техника, электроника, товары для детей, парфюмерия, косметика, сувениры и др.

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-krasnoarmeysk-1515462189

Домофонд > Аренда коммерческой недвижимости > Московская область > Красноармейск > Другое > Номер в каталоге: 1515462189

166 000 ₽
Без комиссии
Залог 166 000 ₽

Коммерческая недвижимость, 166 м²
Россия, Московская область, Красноармейск, Комсомольская улица, 4, Красноармейск, Московская область
Красноармейск 1.5 км

В избранное
Получать похожие объявления

Д
Размещает объявления: 5 лет 8 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 3
Всего за 3 месяца: 3

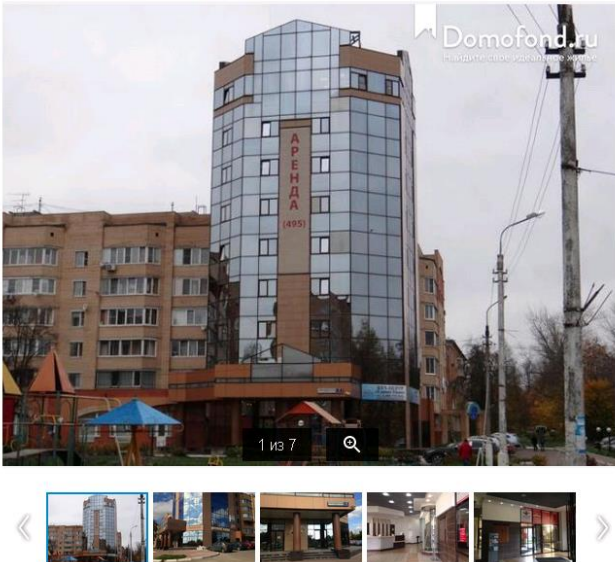
+79265328768

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявление

vk o f t g



Связаться с владельцем +79265328768

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-krasnoarmeysk-1515462189

Домофонд > Аренда коммерческой недвижимости > Московская область > Красноармейск > Другое > Номер в каталоге: 1515462189

166 000 ₽
Без комиссии
Залог 166 000 ₽

Коммерческая недвижимость, 166 м²
Россия, Московская область, Красноармейск, Комсомольская улица, 4, Красноармейск, Московская область
Красноармейск 1.5 км

Собственник сдаст помещение в Центре города Красноармейск в здании Бизнес-центра "ЗВЕЗДА". На данный момент помещение площадью 131м2. Есть возможность увеличить площадь до 166м2. Отдельный вход. Запасной выход/вход. Свободная планировка. Высота потолка 4метра. Фасадные окна в пол. Мощность э/э 20кВт. Круглосуточная охрана. Видеонаблюдение. Шлагбаум. Территория НЕ огорожена. Огромный автомобильный трафик. По всем интересующим вопросам готов ответить по телефону.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: нет
Залог: 166 000 ₽
Класс здания:
Площадь: 166 м²
Цена: 166 000 ₽
Цена за м²: 1 000 ₽
Тип объекта: Коммерческая недвижимость

Дата публикации объявления: 14/12/2017
Дата обновления объявления: 14/5/2019
Номер в каталоге: 1515462189

