

Отчет № 44/2019

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих Банк «Софрино» (ЗАО)

Заказчик: Банк «Софрино» ЗАО

*Специализированная консалтинговая фирма*  
**общество с ограниченной ответственностью**  
**“Экономико-правовая Экспертиза”**

## **Отчет № 44/2019**

**Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих Банк «Софрино» (ЗАО)**

Дата проведения оценки	04 июня 2019 года
Дата составления отчета:	25 июня 2019 года
Заказчик:	Банк «Софрино» (ЗАО)
Исполнитель:	ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

**Москва 2019**

## Содержание:

<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>5</b>
<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>7</b>
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	7
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	7
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	7
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	7
<b>ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>8</b>
2.1. ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
2.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И УСЛОВИЯ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	8
2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	8
2.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	10
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	11
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	11
2.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	13
2.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	14
2.9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
<b>ГЛАВА 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ .....</b>	<b>16</b>
3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
3.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА .....	19
3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	22
3.4. КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ .....	24
3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА СТЕПЕНИ АКТИВНОСТИ РЫНКА.....	26
3.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	27
3.7. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 1 КВАРТАЛ 2019 Г. ....	31
3.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ СОГЛАСНО ОБЗОРУ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ....	54
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ .....</b>	<b>55</b>
4.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ .....	55
4.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	55
4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	62
<b>ГЛАВА 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>64</b>
5.1 Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости. ....	64
5.1.1 Затратный подход.....	64
5.1.2 Сравнительный подход .....	65
5.1.3 Доходный подход.....	66
5.2 ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	67
<b>ГЛАВА 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>68</b>
6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	68
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ....	74
6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	86
6.4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	88
<b>ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>89</b>
<b>ГЛАВА 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>90</b>

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Заключение об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих Банк «Софрино» (ЗАО) составлено на основании Отчета об оценке № 44/2019 от 25 июня 2019 года, подготовленного ООО «Экономико-правовая Экспертиза».

Заключение об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества подготовлено на основании Договора № 2019-2932/42 от 04 июня 2019 года.

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившим настоящий Отчет, приведены в разделе 2.7.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-002760/18 от 03 сентября 2018 г. (срок действия с 24.09.2018 г. по 23.09.2019 г.)

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611.

**Объект оценки:** Недвижимое имущество в составе (далее Объект оценки):

**Таблица № 1**

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, 17, пом.05	50:45:0010302:1799	2 915,9	584 418 444.74

**Цель оценки:** определение рыночной стоимости.

**Вид определяемой стоимости:** рыночная.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

**Дата проведения оценки:** 04 июня 2019 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

На основании проведенных анализа и расчетов Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость нежилого помещения кадастровый номер: 50:45:0010302:1799, расположенного по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 пом. 05, общей площадью 2 915,9 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

**94 513 000 рублей**

**(Девяноста четыре миллиона пятьсот тринадцать тысяч) рублей**

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание, что в соответствии с Законом РФ № 135-ФЗ ст. 12 «...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...»

Генеральный директор  
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»



Разоронова М.А.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

25 июня 2019 года

город Москва

**Представитель конкурсного управляющего  
Банк «Софрино» (ЗАО)»  
г-ну Селезневу М. И.**

Согласно Договору № 2019 - 2932/42 от 04 июня 2019 года ООО «Экономико-правовая Экспертиза» произвела расчёт рыночной стоимости недвижимого имущества.

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об оценщике, выполнившим настоящий Отчет, приведены в разделе 2.7.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-002760/18 от 03 сентября 2018 г. (срок действия с 24.09.2018 г. по 23.09.2019 г.)

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611.

**Объект оценки:** Недвижимое имущество в составе (далее Объект оценки):

Таблица № 2

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, 17, пом.05	50:45:0010302:1799	2 915,9	584 418 444.74

**Цель оценки:** определение рыночной стоимости.

**Вид определяемой стоимости:** рыночная.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

**Дата проведения оценки:** 04 июня 2019 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.  
На основании проведенных анализа и расчетов Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость нежилого помещения кадастровый номер: 50:45:0010302:1799, расположенного по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 пом. 05, общей площадью 2 915,9 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

**94 513 000 рублей**

**(Девяноста четыре миллиона пятьсот тринадцать тысяч) рублей**

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание, что в соответствии с Законом РФ № 135-ФЗ ст. 12

«...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...»

Генеральный директор  
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»



Разоронова М.А.

## Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

На основании Договора № 2019-2932/42 от 04 июня 2019 года, ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Краткая Характеристика объекта Оценки приведена в следующей таблице:

Таблица № 3

Краткая характеристика Объекта оценки

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, 17, пом.05	50:45:0010302:1799	2 915,9	584 418 444.74

Источник: информация заказчика

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В рамках настоящего отчета при определении рыночной стоимости объектов недвижимости был использован сравнительный и доходный подход. Для каждого объекта оценки выбор подходов, а также обоснование от отказа описан в п.п. 5.2. настоящего Отчета.

Таблица № 4

Рыночная стоимость

Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес	Полученные значения, руб.
Затратный	Не использовался	-	-
Сравнительный	94 355 000	0,5	47 177 500
Доходный	94 671 000	0,5	47 335 500
<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно:</b>			<b>94 513 000</b>

### 1.4. Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки

В соответствии с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость нежилого помещения кадастровый номер: 50:45:0010302:1799, расположенного по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 пом. 05, общей площадью 2 915,9 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

**94 513 000 рублей**

(Девяноста четыре миллиона пятьсот тринадцать тысяч) рублей

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

В рамках поставленной задачи оценщиком были проанализированы документы, характеризующие правовой статус и экономические факторы, оказывающие определяющее влияние на стоимость объекта оценки.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия права собственности на объект оценки без каких-либо ограничений. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего отчета.

## Глава 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1. Дата определения стоимости Объекта оценки

Датой определения стоимости Объекта оценки является 04 июня 2019 года. Все расчеты выполнены в рублях на дату определения стоимости.

### 2.2. Применяемые стандарты оценки и условия их применения

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)"
- Федеральный стандарт оценки №2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)"
- Федеральный стандарт оценки №3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)"
- Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"

Оценка Объекта так же выполнена в соответствии с требованиями Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО (СТО АРМО 1.01-2008, СТО АРМО 2.01-2008, СТО АРМО 3.01-2008, СТО АРМО 4.01-2008), утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008.

Применение ФСО обусловлено обязательностью их применения субъектами оценочной деятельности, а применение стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО является обязательным для членов данной организации.

### 2.3. Задание на оценку

Таблица № 5

Объект оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее Банк «Софрино (ЗАО) в составе:			
	Таблица № 6			
	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
	Нежилое помещение по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, 17, пом.05	50:45:0010302:1799	2 915,9	584 418 444.74
Имущественные права на Объект оценки	Оценивается право собственности на объект оценки без каких-либо ограничений. В соответствии с Гражданским кодексом право собственности имеет следующее содержание (ст.209): «...1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и			

	<p>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.</p> <p>3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.</p> <p>4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица...»</p>
<b>Вид стоимости</b>	<p>Оценке подлежит <b>рыночная стоимость</b>. Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному в ст. 3 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в ред. от 03.08.18 г.):</p> <p>«...Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.»</li> </ul>
<b>Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки</b>	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки производится для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.</p>
<b>Дата определения стоимости</b>	04 июня 2019 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В процессе подготовки отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений:</li> <li>• Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>• Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.</li> <li>• Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</li> <li>• Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения;</li> <li>• Исполнитель обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Исполнитель обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> <li>• лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</li> <li>• суда, арбитражного или третейского суда;</li> <li>• уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</li> </ul> </li> <li>• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть</li> </ul>

	<p>предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>• При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.</li> <li>• Объект оценки, по нашим предположениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.</li> <li>• Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.</li> <li>• мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.</li> <li>• Величина стоимости, полученная в результате расчетов является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li> </ul>
--	---

## 2.4. Последовательность проведения оценки

Последовательность проведения оценки представлена ниже:

### 1. Идентификация Объекта оценки

Для идентификации Объекта оценки источником информации послужили следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 01.04.2019 г. на помещение с кадастровым № 50:45:0010302:1799
- Технический план помещения.

### 2. Анализ рынка недвижимости Московской области г. Королев.

Для определения ценовых ориентиров стоимости был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области г. Королев. Результаты приведены в разделе «Глава 3. Аналитический раздел» настоящего Отчета.

### 3. Выбор подходов к определению рыночной стоимости Объекта оценки

Подробное описание предпринятых действий приведено в Главе 5. На основании проведенного анализа рыночной информации и информации об объекте оценки было принято решение по каждому объекту отдельно какие подходы к оценке использовать, данный факт отражен в п.п. 5.2 настоящего Отчета.

### 4. Применение затратного подхода

Отказ от применения затратного подхода приведен в Главе 5.

### 5. Применение сравнительного подхода

Применение сравнительного подхода приведено в Главе 6, пункт 6.1.

### 6. Применение доходного подхода

Применение доходного подхода приведено в Главе 6, пункт 6.2.

### 7. Итоговая рыночная стоимость

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого Объекта приведена в Главе 6, пункт 6.4.

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, с применением выбранных подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные, и был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области г. Королев, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости Объекта оценки. Окончательная величина рыночной стоимости

Объекта была получена на основании применения выбранных подходов.

## 2.5. Сведения о Заказчике

Таблица № 7

### Сведения о Заказчике

Полное наименование и организационно-правовая форма	Коммерческий банк «Софрино» (Закрытое Акционерное общество) (Банк «Софрино» ЗАО)
Сокращенное наименование	Банк «Софрино» (ЗАО)
КПП	770901001
ИНН	7708514824
Место нахождения:	125009, г. Москва, Леонтьевский пер., д. 2 А, стр. 2 в лице конкурсного управляющего - Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» Адрес: 109240, Москва, ул. Высоцкого, д. 4.
Сведения о руководителе (лицо, подписавшее договор на оценку):	Представитель конкурсного управляющего Банк «Софрино» (ЗАО) - Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» - Селезнев М. И.
Банковские реквизиты	Реквизиты: ИНН 7708514824, КПП 770901001 р/с 40503810145250003051 в ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35, БИК 044525000

## 2.6. Сведения об Исполнителе и Оценщике

### 2.7.1. Сведения об Исполнителе

Таблица № 8

### Сведения об Исполнителе

Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»
ОГРН	1027700229810
Дата присвоения ОГРН	18.09.2002 г.
ИНН	7705230550
КПП	770501001
Место нахождения:	115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.3, оф. 320
Генеральный директор	Разоронова М.А.
Банковские реквизиты	р/с № 40702810400020001070 в ДО «Москворецкое отделение» ПАО «МИНБанке», к/с № 30101810300000000600, БИК 044525600
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со статьей 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки

### 2.7.2. Сведения об Оценщике

Таблица № 9

### Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Шиянов Дмитрий Евгеньевич
Трудовой договор оценщика	трудовой договор №14 от 28.12.2016 года
Местонахождение оценщика:	г. Москва, ул. Б.Тулльская, д. 10, стр. 9, оф. 9702, тел.(495) 933-83-66,
Почтовый адрес	115191 Москва, Б. Тульская 10 стр. 9 оф. 9702
Контактный телефон	8 495 933 83 66
Адрес электронной почты	ere@ere.ru
Стаж работы в оценочной	с 2011 года

<b>деятельности</b>	
<b>Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик</b>	
<b>Наименование СРО</b>	НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»
<b>Место нахождения:</b>	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
<b>Реестровый номер (дата включения) в реестре саморегулируемых организаций оценщиков:</b>	№ 2072 от 28 декабря 2016 года
<b>Информация о членстве в СРО</b>	Свидетельство о членстве в НП «СРО АРМО» № 3208-16 от 28 декабря 2016 года
<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке Серия ПП-I № 092293 от 25.03.2011г., выдан ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001852/18 от 18 июня 2018 года, выдан на срок с 01.07.2018 г. по 30.06.2019 г., размер страховой суммы 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
<b>Квалификационный аттестат</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003632-1 от 14 февраля 2018 г. «Оценка недвижимости»
<b>Сведения о независимости Оценщика</b>	Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки

Таблица № 10

## Сведения об Оценщике

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Лыгина Дарья Викторовна</b>
<b>Трудовой договор оценщика</b>	Трудовой договор № 12 от 28.12.2016 г.
<b>Местонахождение оценщика:</b>	г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 10, стр. 9, оф. 9702
<b>Почтовый адрес</b>	115191 Москва, Б. Тульская 10 стр. 9 оф. 9702
<b>Контактный телефон</b>	8 495 933 83 66
<b>Адрес электронной почты</b>	ere@ere.ru
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	4 года
<b>Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик</b>	
<b>Наименование СРО</b>	НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»
<b>Место нахождения:</b>	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
<b>Реестровый номер (дата включения) в реестре саморегулируемых организаций оценщиков:</b>	№ 2069 от 28 декабря 2016 года
<b>Информация о членстве в СРО</b>	Свидетельство о членстве в НП «СРО АРМО» № 3205-16 от 28.12.2016 года
<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет управления» по программе «Оценка и управление собственностью» ОК № 09740 от 04.06.2013г. рег.номер УЭ-0430 от 26.06.2013г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность Оценщика за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование». Страховой полис № 022-073-001847/18 от 18.06.2018 года, выдан на срок с 01 июля 2018 года по 30 июня 2019 года, размер страховой

	суммы 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
<b>Сведения о независимости Оценщика</b>	Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки
<b>Сведения о квалификационном аттестате оценщика</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003633-1 от 14.02.2018г.

## ***2.7. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки***

Следующие предположения, допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
  - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
  - суда, арбитражного или третейского суда;
  - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.
8. Объекты оценки, по нашим предположениям, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.
9. Объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
11. Величина стоимости, полученная в результате расчетов, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

## 2.8. Термины и определения

В рамках Отчета были использованы следующие термины и определения. Далее по тексту приведены ссылки на Федеральные стандарты (в случае использования терминов, приведенных в Стандартах). Для полного, недвусмысленного толкования в тексте Отчета были введены дополнительно термины и определения уточняющего характера.

*Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)* является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), п.8.).

При определении *рыночной стоимости объекта* оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ ст. 3)

*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 (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), п.18.)

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО № 1, п.12.).

*Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1, п.15.).

*Объект-аналог* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1, п.10.).

*Цена* – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1, п. 4).

*Стоимость объекта оценки* – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (ФСО № 1, п. 5).

*Итоговая величина стоимости* – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1, п. 6).

*Подход к оценке* – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1, п. 7).

*Допущение* – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО № 1, п. 9).

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

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

## **2.9. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости объекта оценки**

*В соответствии с ФСО №3 (II, п. 5):*

*«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:*

*В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;*

*Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;*

*Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.*

*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.»*

При выполнении анализа, расчетов, принятии допущений оценщик руководствовался данными принципами. Оценщиком делается допущение о том, что информация, предоставленная Заказчиком, достоверная.

Для обеспечения достоверности информации о сопоставимых аналогах и другой рыночной информации оценщик приводит ссылки на источник информации, распечатки с используемых периодических изданий и сайтов интернет.

## Глава 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

В соответствии с *ФСО №3 (III, п.8, 3): «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ...анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость...»*, поэтому аналитический раздел включает основную информацию по следующим направлениям:

1. Анализ общеэкономической ситуации в стране и регионе расположения Объекта оценки;
2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
3. Характеристика степени активности рынка
4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости;
5. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области, г. Королев.
6. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) на с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект
7. Основные выводы рынка недвижимости.

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации:

Таблица № 11

Источники аналитической информации

Наименование обзора	Авторство	Источник получения информации
Картина экономики РФ. Апрель 2019 г.	Министерство Экономического Развития РФ Картина деловой активности..	Официальный сайт МЭР РФ: <a href="http://www.economy.gov.ru">http://www.economy.gov.ru</a>
«Социально-экономическое положение Московской области» в апреле 2019 г.	Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Московской области	Официальный сайт <a href="http://msko.gks.ru">http://msko.gks.ru</a>
Обзор рынка торговых и помещений свободного назначения в Московской области за 1 полугодие 2019 г.	Аналитический портал «ПФК»	<a href="http://pfagroup.ru">http://pfagroup.ru</a>

### 3.1. Анализ общеэкономической ситуации в стране и регионе расположения Объекта оценки

#### *Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в апреле- 2019 г.<sup>1</sup>*

Картина экономики. Апрель 2019 года Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 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 1кв19 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 1кв19 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).

<sup>1</sup> Минэкономразвития [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7)

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. 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 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. 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 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

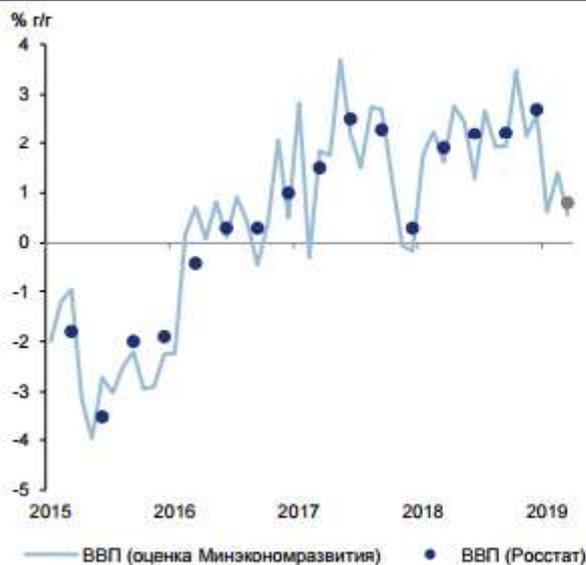
Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных 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.

#### Производственная активность

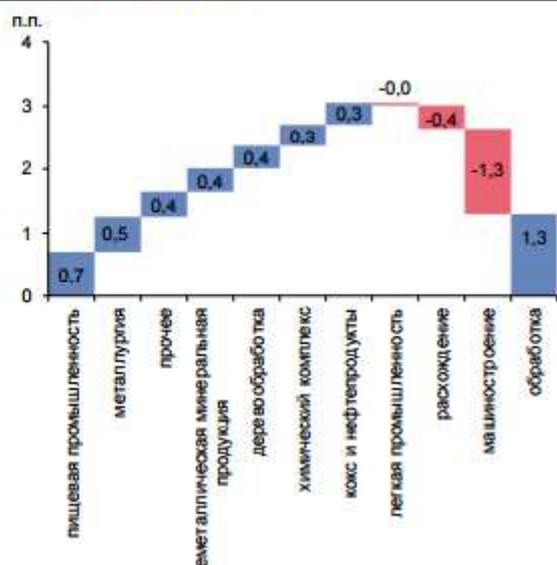
По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г в феврале и 0,6 % г/г в январе.

Рис. 1. Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.  
1кв19 – оценка Минэкономразвития России.

Рис. 2. Большинство обрабатывающих отраслей в 1кв19 показали рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок № 1

Замедление роста промышленного производства в 1кв19 (до 2,1 % г/г после 2,7 % г/г в 4кв18) было обусловлено динамикой добывающих отраслей.

Рост добычи полезных ископаемых в 1кв19 составил 4,7 % г/г после рекордных 7,2 % г/г в 4кв18. Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста.

Рост обрабатывающей промышленности по итогам января–марта несколько ускорился по сравнению с 4кв18 (до 1,3 % г/г с 0,9 % г/г), при этом его динамика в течение квартала характеризовалась существенной волатильностью. Как и в 2018 г., основной вклад в колебания выпуска вносили машиностроение и металлургия (так, в январе производство машиностроительной продукции продемонстрировало рекордный спад на 17,6 % г/г). Дополнительным источником волатильности в январе–марте стала динамика производства нефтепродуктов.

Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях – пищевом и химическом комплексе, деревообработке, производстве стройматериалов – продолжалось устойчивое увеличение выпуска. Совокупный вклад перечисленных отраслей в рост промышленного производства в 1кв19 составил 1,8 п.п. (в целом за 2018 г. – 1,9 п.п.). 1кв19 характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности. Композитный индекс PMI в январе–марте (в среднем – 54,1) сохранялся на уровнях, сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4кв18, 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1кв19 продолжало уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре–декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе–марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4кв18.

**Рис. 3. Композитный индекс PMI в 1кв19 сохранялся на уровнях, сопоставимых с 2018 г.**



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России. Значение выше 50 означает расширение производства.

**Рис. 4. Потребление электроэнергии также продолжало уверенно расти**



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок № 2

Таблица № 12

## Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв.19	мар.19	фев.19	январь.19	2018	4 кв.18	2017
<b>ВВП</b>	<b>0,8*</b>	<b>0,6*</b>	<b>1,4*</b>	<b>0,6*</b>	<b>2,3</b>	<b>2,7</b>	<b>1,6</b>
Сельское хозяйство	1,1	1,5	1,0	0,7	-0,6	4,1	3,1
Строительство	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
Розничная торговля	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	2,1	1,9	1,9	2,4	2,8	2,3	5,6
Промышленное производство	2,1	1,2	4,1	1,1	2,9	2,7	2,1
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	<b>4,7</b>	<b>4,3</b>	<b>5,1</b>	<b>4,8</b>	<b>4,1</b>	<b>7,2</b>	<b>2,1</b>
добыча угля	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	<b>1,3</b>	<b>0,3</b>	<b>4,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>2,6</b>	<b>0,9</b>	<b>2,5</b>
пищевая промышленность	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	<b>-1,5</b>	<b>-4,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>	<b>-0,4</b>
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	<b>0,9</b>	<b>3,7</b>	<b>1,8</b>	<b>-2,8</b>	<b>2,0</b>	<b>5,2</b>	<b>-2,1</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\* Оценка Минэкономразвития России.

## 3.2. Краткая характеристика региона

Основные тенденции социально-экономического развития Московской области в апреле 2019 г.

Таблица № 13

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-апрель 2019 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства			
апрель 2019 года в % к марту 2019 года	102,5	x	100,22
январь-апрель 2019 года в % к январю-апрелю 2018 года	110,6	x	102,8
Оборот организаций, млн. рублей	3843005,8	118,93	...

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	4163,7	136,5 <sup>3</sup>	...
обрабатывающие производства	770647,3	116,3 <sup>3</sup>	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	117867,0	99,96 <sup>3</sup>	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	22518,3	122,8 <sup>3</sup>	...

*1 индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год*

*2 к предыдущему месяцу*

*3 темп роста в фактических ценах*

*2 к предыдущему месяцу*

*3 темп роста в фактических ценах*

**Индекс промышленного производства** в январе-апреле 2019 года по сравнению с январем-апрелем 2018 года составил 110,6 процента.

**Жилищное строительство.** В январе-апреле 2019 года на территории области за счет всех источников финансирования введены 25887 новых квартир общей площадью 2155,1 тысячи квадратных метров, что на 31 процент меньше, чем в январе-апреле 2018 года. В сельской местности введено 950,6 тысячи квадратных метров жилья, что составило 44,1 процента от общего ввода.

За январь-апрель 2019 года населением за счет собственных и заемных средств введено в действие 1252,2 тысячи квадратных метров жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 58,1 процента.



**Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в апреле 2019 года по сравнению с мартом 2019 года составил 100,17 процента.**

### **3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки** **Общая сегментация рынка недвижимости<sup>2</sup>**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики **цен требует сегментации рынка.**

Основные сегменты рынка недвижимости:

- **в зависимости от объекта** (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- **в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости** (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- **в зависимости от способности приносить доход** (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- **в зависимости от типа операций** (рынок аренды и рынок продажи);
- **первичный и вторичный рынок.**

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

**По типу недвижимости** (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

**По различным регионам** (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

**По инструментам инвестирования** в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

<sup>2</sup> С.В. Грибовский Е.Н. Иванова Д.С. Львов О.Е. Медведева. «Оценка стоимости недвижимости», 2003

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

### **Выводы**

Оцениваемый объект, расположенный по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17, относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости – офисно-торгового назначения (ПСН).

### 3.4. Классификация недвижимости

#### Классификация офисной недвижимости

##### Офисы класса "A+", "A", "A-" (или A1, A2, A3).

Данные офисные помещения являются наиболее престижными из всех существующих и отвечают, как правило, следующим критериям:

1. Расположение - офисы расположены преимущественно в Центральном административном округе. При этом важным критерием для такого типа офисных зданий является - близость к метро, удобный подъезд и транспортное расположение.
2. Тип здания - обычно бизнес-центры.
3. Год постройки - новое строительство (или возраст менее 3 лет) либо полностью реконструированное здание сравнительно недавней постройки.
4. Юридическая документация - наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.
5. Управление зданием - профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий, отвечающее международным стандартам.
6. Конструктивные решения - обычно монолитно-каркасное или металло-каркасное здание с высотой каждого этажа не менее 3,6 метра (от фальшпола до подвесного потолка не менее 2,7 метра).
7. Нагрузка на межэтажные перекрытия - допустимая нагрузка 400-450 на 1 кв.м
8. Планировка и отделка - открытые планировки, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, внутренняя отделка выполняется:
  - по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов);
  - по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов.
9. Окна - современные высококачественные окна, большая степень естественной освещенности, красивый вид из окон.
10. Инженерия - лучшие современные системы инженерного оборудования здания.
11. Система кондиционирования и вентиляции: 4/2-хтрубная система вентиляции и кондиционирования, система климат-контроля.
12. Телекоммуникации - оптоволоконные телекоммуникации, качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании.
13. Электроснабжение - два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м полезной площади плюс 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения)
14. Парковка - наличие охраняемой автостоянки (минимум 1 место на 100 кв.м арендуемой площади). Чаще всего такие офисные здания имеют как наземную, так и подземную охраняемую стоянку.
15. Охрана - круглосуточная охрана, современные системы безопасности и контроля доступа в здание.
16. Лифты - современные высокоскоростные лифты ведущих мировых производителей.
17. Инфраструктура - услуги центральной рецепции на 1 этаже, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие удобства.

Офисы класса "A+" (A1) отвечают обычно всем критериям, приведенным выше. Кроме этого, в последнее время, требования, предъявляемые к офисам класса "A+" ("A1") постоянно повышаются. Например, появились интеллектуальные здания («умные офисы»). Интеллектуальные здания - это комплексные решения, сочетающие максимально эргономичные условия труда для сотрудников и руководства, контроль и регулирование всей инфраструктуры бизнес центра из одного места; дублирование и резервирование жизненно важных для бизнеса системы.

Офисы класса "A" ("A2"), "A-" ("A3"), обычно, уступают по нескольким незначительным параметрам.

Офис класса "А" ("А2") - это, как правило, сравнительно недавно построенное или полностью реконструированное здание, отвечающее почти всем характеристикам офисных зданий класса "А+" (А1), однако уступающее классу "А+" (А1) по нескольким незначительным параметрам:

- отсутствие системы «умный офис»;
- несколько менее профессиональное управление зданием;
- планировка допускается не очень эффективная и большое количество офисов без окон;
- менее жесткие требования к расположению здания;
- менее развитая инфраструктура (например, возможно отсутствие ресторана).

Офис класса "А-" ("А3") - это, как правило, вновь построенное или реконструированное здание постройки середины или конца 90-х гг., которое по своим характеристикам близко к классу "А" ("А2"), но уступает ему по нескольким незначительным чертам:

- менее удачное расположение;
- менее качественная и удобная система центрального кондиционирования и вентиляции (обычно двухтрубная система вентиляции и кондиционирования или система предварительного охлаждения воздуха);
- не достаточно эффективная и рациональная планировка;
- менее известный и опытный арендодатель и сервисные службы;
- возможно отсутствие подземного паркинга, однако наземная охраняемая парковка обязательно есть.

#### **Офисы класса "В+", "В" (или В1, В2).**

В основной своей массе офисные здания класса "В+", "В" (или В1, В2) - это бизнес-центры класса А, после 5-7 лет эксплуатации или особняки после полного переоборудования и ремонта. Реже к данному классу относят новостройки последних 10-15 лет и реконструированные административные и промышленные здания советского времени. При этом именно данный класс офисных зданий считается на рынке более востребованным, поскольку, с одной стороны, отличия офисов класса "В+", "В" от офисов класса А, не носят принципиального характера, а с другой стороны, обходятся арендаторам дешевле.

Считается, что офисы класса "В+", "В" (или В1, В2) должны удовлетворять не менее чем половине критериев, предусмотренных для офисных зданий класса А.

Для офисов класса "В+", как правило, характерно:

- хорошее местоположение (офисные здания расположены в пределах Третьего Транспортного кольца), доступность основных магистралей и метро, приятный вид из окна;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания оформлена полностью и правильно;
- управление зданием осуществляется службой эксплуатации здания (преимущественно российские компании) либо непосредственно силами собственника здания;
- внешний вид здания выглядит вполне респектабельно, но в отличие от класса А не имеет изысканной архитектуры; отделка помещений входной группы (фойе, лифтовые холлы) произведена на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса А;
- свободная или коридорно-кабинетная планировка, современная стандартная отделка офисов (в отделке используются хорошие материалы);
- существует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, возможно использование сплит-систем кондиционирования;
- оптоволоконная связь, услуги известных телекоммуникационных провайдеров;
- круглосуточная охрана, современные системы безопасности;
- охраняемая парковка, как правило, только наземная;
- инфраструктура: кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и др. услуги, удовлетворяющие бытовые потребности.

Офисы класса "В" ("В2") по некоторым параметрам могут уступать офисам класса "В+" (В1):

- эксплуатация зданием может осуществляться на минимальном уровне;
- могут быть проблемы с некоторыми юридическими документами;

- принудительная вентиляция.

#### **Офисы класса С.**

Это преимущественно здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т.д), перепрофилированные под офисное использование. Офисы данного класса, как правило, характеризуются следующими чертами:

- имеют различное местоположение, как правило, находятся в спальных районах города, удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом;
- фасад здания не презентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом, хотя и бывают проблемы с юридическими документами;
- коридорно-кабинетная система планировки. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором;
- кондиционирование отсутствует либо возможно наличие сплит-систем;
- телекоммуникации - телефон, выход в Интернет, нередко использование услуг коммерческих телефонных провайдеров и неизвестных провайдеров телекоммуникационных услуг;
- цивилизованной парковки чаще всего нет. Обычно - стихийная парковка либо полное отсутствие парковки.
- круглосуточная охрана;
- управление зданием осуществляется непосредственно силами владельца;
- возможны перебои с электроснабжением;
- слабая инфраструктура (столовая и др. услуги), в некоторых случаях инфраструктура отсутствует.

#### **Офисы класса D.**

Для офисных зданий данного класса присуще больше отрицательных черт, чем положительных. Как правило, это административные здания «советского» периода, требующие капитального ремонта и построенные более 15 лет назад. Такие офисы могут иметь различное местоположение и удаленность от метро, трудный подъезд и отсутствие стоянки.

Для таких зданий характерно:

- не презентабельный фасад, нередко требующий ремонта;
- отсутствие кондиционирования;
- устаревшие инженерные коммуникации;
- деревянные перекрытия и неудобная планировка;
- отсутствие специализированных служб жизнеобеспечения;
- инфраструктура отсутствует либо слабо развита (например, есть только столовая).

**Офисные-торговые помещения (ПСН), являющиеся объектами оценки, относятся к классу В.**

### **3.5. Характеристика степени активности рынка**

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Поэтому в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом учитывалась следующая трактовка этих понятий.

#### **Активный рынок**

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты

производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

### **Неактивный рынок**

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Рынок офисно – торговых помещений Московской области, г. Королев в соответствии с представленной выше классификацией степени активности рынка, можно отнести к активному рынку.

## **3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

### **Офисно-торговая недвижимость**

Среди ценообразующих факторов торгово-офисной недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные факторы:

- 1). Местоположение объекта (местоположение в пределах города, расположение относительно «красной линии», остановок общественного транспорта, наличие доступа к объекту, и типа парковки),
- 2). Физические характеристики объекта (общая площадь, типичи объекта, материал стен, наличие отдельного входа, этаж расположения, физическое состояние объекта, состояние отделки);
- 3). Функциональное назначение объекта;

Согласно анализу ценообразующих факторов по степени их влияния на цены офисно-торговых объектов, приведенному в Справочнике оценщика недвижимости -2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., были определены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости.

**Таблица № 14**

### **Ценообразующие факторы, недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса**

<b>Наименование фактора</b>	<b>Вес фактора</b>
Местоположение	0,23
Рентабельность бизнеса	0,19
Уровень загрузки	0,14
Клиентская база	0,12
Престижность	0,12
Уровень операционных расходов	0,11
Общая площадь	0,09

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости -2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»*

Таким образом, наиболее значимым ценообразующим фактором объектов офисно-торговой недвижимости является – местоположение оцениваемого объекта.

Ниже представлены показатели ценообразующих факторов<sup>3</sup>

Таблица № 15

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
1	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Наличие нетипичных условий финансирования (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Зависит от конкретных условий	
2	Условия рынка	Время продажи	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	«Справочник оценщика недвижимости-2018, <i>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода</i> » Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 168, стр.279, табл. 188, стр. 303
		Скидка к цене предложения	<p>Активный рынок</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>9,9-10,8%% для офисно-торговых объектов свободного назначения ;</li> <li>9,1-10,4%% для офисов классов А, В;</li> <li>9,1-10,4%% для высококлассной недвижимости;</li> <li>12,2-13,9%% для определенного вида бизнеса.</li> </ul> <p>Неактивный рынок</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>15,8-17,2%% для офисно-торговых объектов свободного назначения ;</li> <li>15,3-17,3%% для офисов классов А, В;</li> <li>15-16,8%% для высококлассной недвижимости;</li> <li>18,2-20,3%% для определенного вида бизнеса.</li> </ul>	
3	Местоположение	Адрес	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж	«Справочник оценщика недвижимости-2018, <i>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода</i> » Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 45, стр.134
		Местонахождение в пределах города	<ul style="list-style-type: none"> <li>Культурный и исторический центр: 1,00-1,00<sup>45</sup></li> <li>Центры административных районов: 0,87-0,89,</li> <li>Спальные районы высотной застройки: 0,8-0,82,</li> <li>Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки: 0,73-0,76,</li> <li>Районы вокруг крупных промпредприятий: 0,62-0,66</li> </ul>	

<sup>3</sup> Приведены наиболее часто встречающиеся ценообразующие факторы и их значения, при осуществлении расчетов Оценщик вправе самостоятельно выбирать методы расчета корректировок

<sup>4</sup> По отношению к цене самого дорогого района

<sup>5</sup> Здесь и далее приведены значения доверительных интервалов

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Районы крупных автомагистралей: 0,73-0,76</li> </ul>	
		Расположение относительно «Красной линии»	0,79-0,81 отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	«Справочник оценщика недвижимости-2018, <i>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода</i> » Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 45, стр.134
		Расположение относительно остановок общественного транспорта	1,14-1,17 отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	«Справочник оценщика недвижимости-2018, <i>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода</i> » Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 63, стр.152
		Доступ объекту	0,79-0,82 отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	«Справочник оценщика недвижимости-2018, <i>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода</i> » Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 91, стр.177
		Наличие и тип парковки	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,9-0,91 отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта со стихийной парковкой,</li> <li>1,10-1,12 отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене объекта со стихийной парковкой</li> </ul>	«Справочник оценщика недвижимости-2018, <i>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода</i> » Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 86, стр.172

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
4	Физические характеристики	Общая площадь	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,81: отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м.;</li> <li>0,79: отношение удельной цены объекта площадью 2 000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м.</li> </ul>	«Справочник оценщика недвижимости-2018, <i>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода</i> » Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 95, стр.184
		Тип объекта	0,88-0,9: отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	«Справочник оценщика недвижимости-2018, <i>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода</i> » Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 104, стр.206
		Класс качества	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,91-0,95 отношение удельной цены объекта класса В, В+ к удельной цене такого же объекта класса А, А+;</li> <li>0,78-0,81 отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса С и ниже к удельной цене такого же объекта класса А, А+;</li> </ul>	«Справочник оценщика недвижимости-2018, <i>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода</i> » Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 127, стр.229
		Наличие отдельного входа	0,83-0,85 отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	«Справочник оценщика недвижимости-2018, <i>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода</i> » Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 121, стр.225
		Этаж расположения (для встроенных помещений)	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,72-0,74 отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже;</li> <li>0,79-0,81 отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже;</li> <li>0,84-0,86 отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</li> </ul>	«Справочник оценщика недвижимости-2018, <i>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода</i> » Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 110, стр.216

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
		Физическое состояние	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,21-1,23 отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии;</li> <li>0,69-0,72 отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</li> </ul>	«Справочник оценщика недвижимости-2018, <i>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода</i> » Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 133, стр.234
		Состояние отделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,78-0,8 отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии;</li> <li>0,85-0,86 отношение удельной цены с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии;</li> <li>1,21-1,24 отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии</li> </ul>	«Справочник оценщика недвижимости-2018, <i>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода</i> » Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 141, стр.241

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Влияние на стоимость основных ценообразующих факторов для каждого оцениваемого объекта будет учтено при расчете рыночной стоимости объектов в рамках сравнительного подхода.

### 3.7. Обзор рынка торговой недвижимости и помещений свободного назначения в Московской области за 1 квартал 2019 г.<sup>6</sup>

#### Недвижимость торгового назначения

#### Продажа

Таблица № 16

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	65 100	140 000	99 700	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	40 000	224 900	98 900	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	36 000	277 800	116 500	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	38 000	261 300	125 300	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	52 000	274 800	136 900	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	53 600	250 000	123 500	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	41 400	239 700	120 300	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	39 000	301 900	123 600	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	45 600	246 300	118 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

<sup>6</sup> [http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/04/Сводный-обзор-КН-МР\\_1кв2019\\_ПФК.pdf](http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/04/Сводный-обзор-КН-МР_1кв2019_ПФК.pdf)

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 3

**Минимальное** значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении 98 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении 136 900 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 118 100 руб./кв.м.

Таблица № 17

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	36 900	117 200	67 900	г.Лобня
Северо-восток	35 500	144 000	75 000	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	22 600	125 000	67 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	32 300	151 000	86 600	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	30 500	141 000	80 700	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	23 500	151 500	84 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	42 100	133 300	77 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	40 000	204 100	113 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
<b>Среднее значение</b>	<b>32 900</b>	<b>145 900</b>	<b>81 600</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 4

**Минимальное** значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 67 100 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 113 900 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 81 600 руб./кв.м.

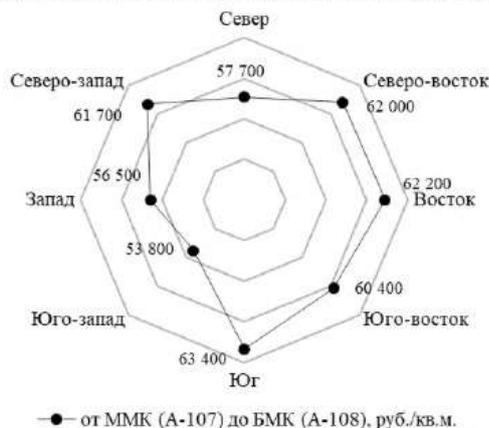
Таблица № 18

**Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (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	29 600	115 300	57 700	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	21 200	123 500	62 000	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
Восток	16 000	118 600	62 200	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	23 000	133 300	60 400	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	20 100	136 800	63 400	г. Чехов; г. Серпухов
Юго-запад	22 000	114 300	53 800	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
Запад	21 700	120 000	56 500	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	18 500	120 000	61 700	г. Солнечногорск; г. Клин
<b>Среднее значение</b>	<b>21 500</b>	<b>122 700</b>	<b>59 700</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 5

**Минимальное** значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-западном** направлении 53 800 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении 63 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 59 700 руб./кв.м.

Таблица № 19

**Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (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	16 000	118 000	51 400	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	12 300	97 900	48 500	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	17 600	117 200	55 500	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	20 000	125 000	54 900	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	9 000	108 300	51 100	г. Можайск
Запад	16 400	90 000	45 600	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
<b>Среднее значение</b>	<b>15 200</b>	<b>109 400</b>	<b>51 200</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 6

**Минимальное** значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **западном** направлении 45 600 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-восточном** направлении 55 500 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 51 200 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- > Северо-восток;
- > Северо-запад.

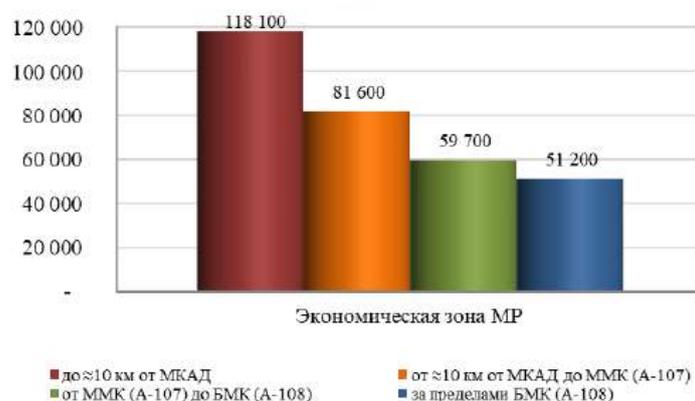
Таблица № 20

**Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД**

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	99 700	67 900	57 700	51 400
Северо-восток	98 900	75 000	62 000	-
Восток	116 500	67 100	62 200	48 500
Юго-восток	125 300	86 600	60 400	55 500
Юг	136 900	80 700	63 400	54 900
Юго-запад	123 500	84 000	53 800	51 100
Запад	120 300	77 600	56 500	45 600
Северо-запад	123 600	113 900	61 700	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>118 100</b>	<b>81 600</b>	<b>59 700</b>	<b>51 200</b>

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 7

Таблица № 21

Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	118 100	81 600	59 700	51 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-30,91%	-26,84%	-14,24%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-30,91%	-49,45%	-56,65%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на **56,65%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

## Аренда

Таблица № 22

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (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 ЭЗ
Север	6 000	38 100	16 600	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	6 000	60 000	19 700	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	6 000	60 000	19 200	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	7 800	46 200	18 800	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	5 900	54 000	19 400	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 000	50 200	21 100	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	6 000	47 000	19 200	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	5 100	60 000	24 300	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	6 100	51 900	19 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 8

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 16 600 руб. кв.м. год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 24 300 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 800 руб./кв.м./год.

Таблица № 23

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 600	30 000	13 700	г.Лобня
Северо-восток	3 800	30 100	12 900	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	3 300	28 800	11 000	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электросталь
Юго-восток	4 700	30 000	12 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 600	34 300	14 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	3 600	30 000	13 700	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	4 200	31 600	12 800	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	5 000	38 900	19 600	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
<b>Среднее значение</b>	<b>4 200</b>	<b>31 700</b>	<b>13 800</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 9

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 11 000 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 19 600 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 800 руб./кв.м./год.

Таблица № 24

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 ЭЗ
Север	4 200	21 000	9 500	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	3 600	24 000	10 700	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
Восток	3 500	24 300	10 200	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 800	24 000	9 400	г. Воскресенск; гт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	3 600	29 100	10 200	г. Чехов; г. Серпухов
Юго-запад	3 600	24 000	10 700	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
Запад	3 600	30 000	11 900	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	4 000	32 000	12 300	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	3 700	26 100	10 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 10

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 9 400 руб. кв.м. год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 12 300 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 600 руб./кв.м./год.

Таблица № 25

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами 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 ЭЗ
Север	2 400	14 000	8 000	г.Дубна, г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	2 800	19 000	8 600	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	3 200	20 000	9 300	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 400	28 800	9 900	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 400	20 400	8 700	г.Можайск
Запад	3 200	18 000	9 400	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 900	20 000	9 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 11

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в северном направлении 8 000 руб. кв.м. год с НДС. Максимальное значение в южном направлении 9 900 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 000 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- > Северо-восток;
- > Северо-запад.

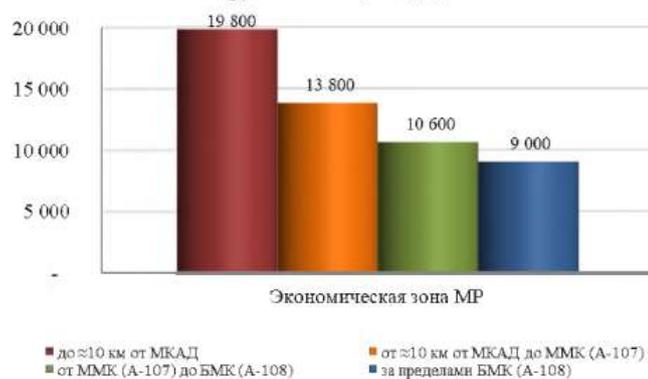
Таблица № 26

## Сводные данные по аренде торговой недвижимости 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	16 600	13 700	9 500	8 000
Северо-восток	19 700	12 900	10 700	-
Восток	19 200	11 000	10 200	8 600
Юго-восток	18 800	12 100	9 400	9 300
Юг	19 400	14 800	10 200	9 900
Юго-запад	21 100	13 700	10 700	8 700
Запад	19 200	12 800	11 900	9 400
Северо-запад	24 300	19 600	12 300	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>19 800</b>	<b>13 800</b>	<b>10 600</b>	<b>9 000</b>

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

## Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 12

Таблица № 27

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	19 800	13 800	10 600	9 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-30,30%	-23,19%	-15,09%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-30,30%	-46,46%	-54,55%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 54,55% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ~10 км от МКАД».

**Помещения свободного назначения  
Продажа**

Таблица № 28

*Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (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	40 000	142 900	92 400	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	35 700	145 000	88 400	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	34 400	153 700	88 500	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	42 100	192 700	99 500	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	51 900	156 800	101 500	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	49 600	161 500	96 100	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	47 000	193 200	101 400	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	42 000	200 000	99 500	г. Химки; г. Москва
<b>Среднее значение</b>	<b>42 800</b>	<b>168 200</b>	<b>95 900</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

*Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)*



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 13

*Минимальное* значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в *северо-восточном* направлении 88 400 руб./кв.м. с НДС. *Максимальное* значение в *южном* направлении 101 500 руб./кв.м. *Среднее значение* цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 95 900 руб./кв.м.

Таблица № 29

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (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	23 900	90 000	63 400	г.Лобня
Северо-восток	19 200	120 000	64 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	22 600	107 700	56 700	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	31 000	107 600	73 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	32 000	119 100	77 400	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	22 100	115 100	66 500	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	24 400	111 800	61 400	г.Звенигород; с.Павловская Слобода; пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	19 100	105 000	75 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	24 300	109 500	67 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 14

**Минимальное** значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 56 700 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении 77 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 67 300 руб./кв.м.

Таблица № 30

## Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (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; гт. Белоозерский; г.Егорьевск
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	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

## Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 15

**Минимальное** значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении **44 700 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-восточном** направлении **56 400 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **49 600 руб./кв.м.**

Таблица № 31

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	20 000	87 000	50 200	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	19 400	78 000	43 200	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	20 000	89 600	53 300	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	17 600	109 000	50 100	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; гт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	18 300	108 300	41 200	г.Можайск
Запад	21 000	65 000	41 200	г.Волоколамск; гт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	19 400	89 500	46 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 16

**Минимальное** значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **юго-западном** и **западном** направлении **41 200 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-восточном** направлении **53 300 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **46 500 руб./кв.м.**

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- > Северо-восток;
- > Северо-запад.

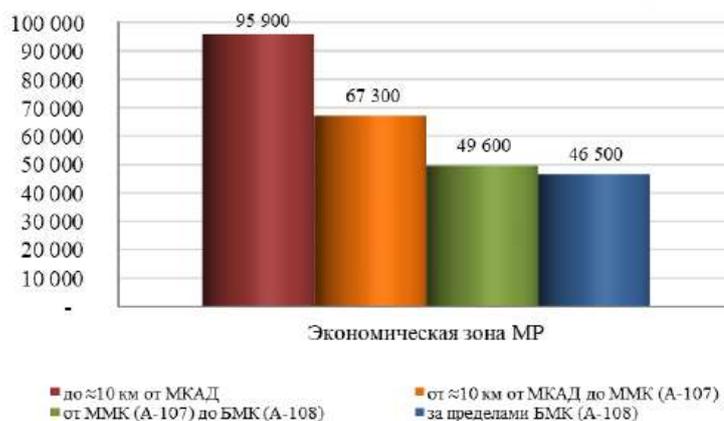
Таблица № 32

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	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>95 900</b>	<b>67 300</b>	<b>49 600</b>	<b>46 500</b>

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 17

Таблица № 33

**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%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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».

**Аренда**

Таблица № 34

**Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (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 ЭЗ
Север	6 000	18 000	10 800	г.Долгопрудный, г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 700	24 000	12 300	г.Мытищи, г.Королев, г.Юбилейный
Восток	4 200	26 900	12 700	г.Москва, п.Восточный, г.Балашиха, г.Железнодорожный, г.Реутов
Юго-восток	5 600	28 800	12 200	г.Люберцы, г.Котельники, г.Дзержинский
Юг	6 400	24 000	12 000	г.Видное, г.Москва, районы Северного и Южного Бутово, г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	5 100	32 400	15 000	г.Москва, г.Московский, г.Одинцово
Запад	5 200	30 000	14 100	г.Красногорск, г.Москва
Северо-запад	4 300	28 800	13 000	г.Химки, г.Москва
Среднее значение	5 300	26 600	12 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 18

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 10 800 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-

западном направлении 15 000руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 800 руб./кв.м./год.

Таблица № 35

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	17 300	10 100	г.Лобня
Северо-восток	4 800	18 000	10 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	5 900	24 000	10 700	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	4 800	18 000	10 400	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 900	24 000	10 700	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	4 200	24 900	10 200	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	4 100	14 400	10 000	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	6 000	22 000	12 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
<b>Среднее значение</b>	<b>5 100</b>	<b>20 300</b>	<b>10 700</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 19

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в западном направлении 10 000 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 12 700 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 700 руб./кв.м./год.

Таблица № 36

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 ЭЗ
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
<b>Среднее значение</b>	<b>4 200</b>	<b>14 700</b>	<b>8 900</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 20

Минимальное 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 значение в северо-западном направлении 10 100 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 900 руб./кв.м./год.

Таблица № 37

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами 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 ЭЗ
Север	4 200	12 000	7 000	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 500	12 000	6 400	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	3 700	14 400	7 900	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	2 400	16 100	8 300	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; гт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 500	13 000	7 400	г. Можайск
Запад	3 000	12 000	6 600	г. Волоколамск; гт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
<b>Среднее значение</b>	<b>3 400</b>	<b>13 300</b>	<b>7 300</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 21

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 6 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в южном направлении 8 300 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 300 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- > Северо-восток;
- > Северо-запад.

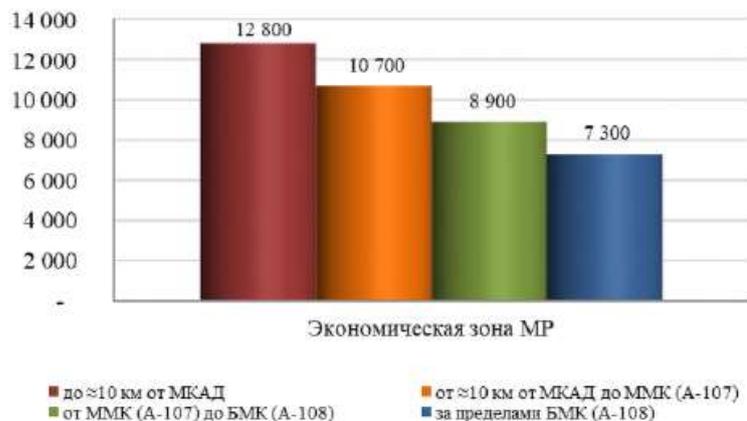
Таблица № 38

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	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>12 800</b>	<b>10 700</b>	<b>8 900</b>	<b>7 300</b>

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

## Средняя стоимость аренды ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 22

Таблица № 39

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (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 «ПФК»

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».

## Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений).

Обзор цен предложений на рынке офисно – торговых помещений свободного назначения, сложившихся на июне 2019 г., проводился, основываясь на данных о продаже встроенных помещений сводного назначения, расположенных в Московской области, г. Королев, мкрн. Юбилейный, Болшево, размещённых на порталах «ЦИАН» - <https://korolev.cian.ru/commercial/>, «Авито» - [https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam](https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam).

Обзор цен предложений по продаже помещений свободного назначения представлен в таблице ниже:

Таблица № 40

## Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) помещений свободного назначения в г. Королев, мкрн. Юбилейный, Болшево

№ п/п	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Ст-ть 1 кв.м., руб.	Описание	Источник
1	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, Болшево микрорайон, Пушкинская ул., 13	629	27 000 000	42 946	Продается нежилое помещение, общей площадью 628,7 кв.м. (цокольный этаж) в г. Королев, САМЫЙ ЦЕНТР, мкрн. БОЛШЕВО, ПРОХОДНОЕ И ПРОЕЗДНОЕ МЕСТО, ВЫСОКИЙ ПЕШЕХОДНЫЙ ТРАФИК. ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД, высокие потолки 2,7 м., вентиляция, вода, свежий качественный ремонт, возможность проведения Интернета и телефонии,	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/154189462/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/154189462/</a>

					круглосуточный доступ. Рядом есть парковка и охраняемая стоянка. ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ: подойдет под магазин, аптеку, парикмахерскую, салон красоты, бытовые услуги, ателье, магазин одежды, медицинский центр, склад, офис и другие ваши предложения. Стоимость нежилого помещения 27 000 000 рублей. Возможна продажа частями.	
2	микрорайон Юбилейный, Королёв, Московская область, Ленинская улица, 12	70	5 970 000	85 286	Продаю помещение свободного назначения площадью 70 м2 (фактическая 100 м2) цокольный этаж в элитном спальном районе г. Королёв, мкр. Юбилейный. Высокий пешеходный трафик, 1-я линия. В 100 м от элитного фитнес клуба Dr. Loder. В помещении сделан ремонт, есть вода, свет, интернет, приточная вентиляция.	<a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_70_m_1237817742">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_70_m_1237817742</a>
3	Московская область, Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, 14	46	2 400 000	52 174	Продается помещение свободного назначения 46 кв.м. Помещение находится на цокольном этаже многоквартирного жилого дома с выходом на улицу (хороший пешеходный трафик). Есть свой личный С/узел. Развитая инфраструктура, все в пешей доступности. Один взрослый собственник, более 3-х лет в собственности. Оперативный показ.	<a href="https://korolev.ci-an.ru/sale/commercial/188049866/">https://korolev.ci-an.ru/sale/commercial/188049866/</a>
4	Московская область, Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Тихонравова, 35к1	260	20 800 000	80 000	Продается помещение свободного назначения в ЖК "Первый Юбилейный", 1 этаж (не цоколь), на первой линии домов, удобный паркинг, под чистовую отделку, свободной планировки. Подходит по организации любого вида коммерческой деятельности. Отдельный вход, удобная зона погрузки-разгрузки, есть запасной выход.	<a href="https://korolev.ci-an.ru/sale/commercial/196901182/">https://korolev.ci-an.ru/sale/commercial/196901182/</a>
5	Московская область,	418	13 000 000	31 100	Назначение: магазин, офис, кафе/ресторан, ресторан	<a href="https://korolev.ci-an.ru/sale/comme">https://korolev.ci-an.ru/sale/comme</a>

	Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, 14				Помещение свободного назначения, арендатор - магазин стройматериалов "Домовой", мес.аренда (МАП) - 100.000 рублей. Цоколь с окнами. 2 туалета, кухня. Рядом дорога и "народная тропа" из мкр. Юбилейного в г. Королев. Офисный ремонт (пол - керамогранит, потолки - армстронг и светодиодные светильники)	rcial/158614270/
6	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, Болшево микрорайон, Пушкинская ул., 13	333	15 000 000	45 045	Продается помещение свободного назначения 333 кв. м на цокольном этаже жилого дома расположенного по адресу: Московская область, город Королев ( Юбилейный ), улица Пушкинская, д. 13. Помещение полностью готово под использование, все коммуникации центральные ( отопление, канализация, водоснабжение, электроснабжение ), есть телефон и интернет. На данный момент объект занимает фитнес центр, продажа возможна как пустого помещения, так и со всем оборудованием, снаряжением фитнес центра.	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/204296619/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/204296619/</a>
7	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, 12	19	1 300 000	68 421	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/207938727/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/207938727/</a>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/207938727/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/207938727/</a>

8	Московская область, Королев, мкр. Завокзальный, ул. Грабина, 13	341	13 000 000	38 123	Продажа торгового помещения, свободного назначения. Идеально для любой сферы деятельности, под магазин любого профиля, банк, кафе, аптеку, салон красоты и тд. Большой зал. Удобное расположение помещения, высокая проходимость населения. Несколько отдельных входов. Первая линия домов. Площадь первого этажа 258,1 кв.м., высота потолков 3,50. Имеется также под помещением хороший чистый, сухой подвал, можно использовать как подсобное или складское помещение. Площадь подвального помещения 83,1 кв.м., высота потолков 3,30. Помещение готово к эксплуатации.	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/162954243">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/162954243</a> L
9	Королёв, Московская область, Тарасовская улица, 15	256,4	5 565 000	21 704	Продается помещение в цокольном этаже жилого дома. Все коммуникации подведены, с ремонтом, кабинетная система, с окнами в приямках. Помещение свободно.	<a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_a_256.4_m_1556791905">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_a_256.4_m_1556791905</a>
10	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, Октябрьская ул., 5А	210	7 900 000	37 619	К продаже предлагается помещение свободного назначения в центре старого Королева. Представляет собой цокольный этаж с окнами. Имеет два входа. Первый вход, общий с торца дома. Второй - отдельный, со двора. Кабинетная планировка. Имеется два сан. узла и место под кухню. Выполнен стандартные офисный ремонт. Электрическая мощность 40Квт. Идеально подходит под офис, любой вид коммерции, разные виды производства и другие виды деятельности. Продажа объекта недвижимости. Все документы собраны и готовы к сделке. Звоните уважаемые клиенты и коллеги. Отвечу на все, интересующие Вас, вопросы.	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/210873666">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/210873666</a> L

Источник: подготовлено Оценщиком, данные порталов Интернет

Таким образом, исходя из приведенных выше данных, диапазон цен предложений на офисно – торговые помещения свободного назначения, по состоянию на дату оценки, составляет от 21 000 до 85 000 руб. за кв.м.

**Обзор ставок аренды** на рынке офисно – торговых помещений свободного назначения, сложившихся на июне 2019 г., проводился, основываясь на данных о продаже встроенных помещений сводного назначения, расположенных в Московской области, г. Королев, мкрн. Юбилейный, Болшево, размещённых на порталах «ЦИАН» - <https://korolev.cian.ru/commercial/>, «Авито» - [https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam..](https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam..)

Обзор ставок аренды офисно - торговых помещений свободного назначения, представлен в таблице ниже:

Таблица № 41

**Обзор ставок аренды помещений свободного назначения в г. Королев, мкрн. Юбилейный, Болшево**

№ п/п	Адрес	Площадь, м2	Ставка аренды, руб./кв.м./год	Описание	Источник
1	Королёв, Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул.Тихонравова 35 к 6	64	11 161	Предлагается к аренде от Собственника нежилое помещение 64.4.кв. м. свободного назначения под магазин, аптеку, салон красоты, банк, офис, пункт выдачи, стоматологический кабинет, ветеринарный пункт., химчистку, зоомагазин. Состояние помещения --под чистовую отделку. Высота потолков 3,10. Имеются все коммуникации.	<a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1417702533">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1417702533</a>
2	г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Большая Комитетская, 8/10	110	12 000	Коммерческая недвижимость для тех, кто хочет развивать свой бизнес! Сдается в аренду помещение на 2 этаже 2 этажного здания с отдельным входом и хорошей проходимостью пл адресу: г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Большая Комитетская, 8/10. Площадь 5-ти помещений на 2 этаже 110 кв. м. м. Высота потолков 320 см. Электрическая мощность 10 кВт. Подойдет для салона красоты: отдельные помещения для массажного, косметического и парикмахерского салона. Показ в удобное время!	<a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_110_m_1312642579">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_110_m_1312642579</a>
3	Московская область, Королёв, микрорайон Юбилейный, Пушкинская улица, 13	58	7 241	Сдаётся помещение свободного назначения подходит как для офиса так и магазина.	<a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_1691254517">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_1691254517</a>
4	г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 14	58	7 200	Сдаётся в аренду офисное помещение с ремонтом. Состоит из четырех комнат. Также есть туалетная комната, прихожая. Имеются телефонные линии, интернет. Отдельный вход. Можно использовать как помещение свободного назначения. Ранее функционировала Управляющая компания.	<a href="http://grad-realty.ru/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda-ofisnoe-pomeshhenie-58m-s-remontom-v-koroleve.html">http://grad-realty.ru/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda-ofisnoe-pomeshhenie-58m-s-remontom-v-koroleve.html</a>
5	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Лесная, 2/6	50 - 158	6 048	Предлагаем площадь, на цокольном этаже, 158 кв.м., три комнаты по 50 кв.м., высота потолка - 2,3м. Возможно деление на блоки от 25кв.м.. Помещение после ремонта, имеется оборудованный сан. узел. На первом этаже размещается продовольственный, сетевой, магазин "Военторг-Пятерочка".	<a href="https://korolev.cian.ru/rent/commercial/203906761/">https://korolev.cian.ru/rent/commercial/203906761/</a>
6	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, 14	6 - 450	9 912	Вашему вниманию предлагается помещение от 6 и до 450 кв.м. и под любой вид торговой деятельности. Магазин работает более ТРЁХ ЛЕТ,	<a href="https://korolev.cian.ru/rent/commercial/184988106/">https://korolev.cian.ru/rent/commercial/184988106/</a>

				поэтому нет лишних затрат на рекламу. Помещение находится на цокольном этаже жилого дома. Есть вход со двора!	
7	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Большая Комитетская, 10	110	12 000	Коммерческая недвижимость для тех, кто хочет развивать свой бизнес! Сдается в аренду помещение на 2 этаже 2-этажного здания с отдельным входом и хорошей проходимость по адресу: г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Большая Комитетская, 8/10. Площадь 5-ти помещений на 2 этаже 110 кв. м. м. Высота потолков 320 см. Электрическая мощность 10 кВт. Подойдет для салона красоты: отдельные помещения для массажного, косметического и парикмахерского салона.	<a href="https://korolev.cian.ru/rent/commercial/207095891/">https://korolev.cian.ru/rent/commercial/207095891/</a>
8	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, Болшево микрорайон, Пушкинская ул., 15	59	8 640	Сдаются в аренду три помещения (две комнаты и подсобка) размером 37, 17 и 6 квадратных метров. Оплата воды и света по счетчикам.	<a href="https://korolev.cian.ru/rent/commercial/208564507/">https://korolev.cian.ru/rent/commercial/208564507/</a>
9	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, Болшево микрорайон, Пушкинская ул., 13	200	11 400	Предлагается в аренду офисное помещение 200 м <sup>2</sup> в центре микрорайона Юбилейный, напротив администрации	<a href="https://korolev.cian.ru/rent/commercial/208227957/">https://korolev.cian.ru/rent/commercial/208227957/</a>
10	Московская область, Королев, мкр. Костино, Валентиновка микрорайон, ул. Баумана, 7	144-190	6 600	Сдается помещение свободного назначения ул. Баумана, 7. Цена: 550 рублей за м <sup>2</sup> . 1-ый этаж жилого дома. Потолки 3,2 м. Вход отдельный. Общ. пл. 190 м <sup>2</sup> (144,4 м <sup>2</sup> - это основная часть, в настоящее время используется как спортзал, дополнительные помещения: кабинет, 9,4 м <sup>2</sup> , в настоящее время используется как тренерская, помещение 17, м <sup>2</sup> используется как раздевалка, помещение 6,7 м <sup>2</sup> используется как душевая, туалет 2,7 м <sup>2</sup> , коридор 10 м <sup>2</sup> ). Можно снять как отдельно одно помещение 144,4 м <sup>2</sup> , так и всё можно всё вместе. Состояние хорошее, хорошая вентиляционная система, все коммуникации.	<a href="https://korolev.cian.ru/rent/commercial/208956187/">https://korolev.cian.ru/rent/commercial/208956187/</a>
11	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, 14	297,00	8 400	Сдается отличное помещение свободного назначения с отдельным входом, в жилом доме по адресу: г. Королев мкр. Юбилейный ул. Ленинская д. 14. Идеально подходит под детский центр, медицинский центр, офис. Все комнаты изолированные, сделан ремонт, установлена система вентиляции. Аренда напрямую от	<a href="https://korolev.cian.ru/rent/commercial/204425138/">https://korolev.cian.ru/rent/commercial/204425138/</a>

				собственника, без комиссии. Оплата первый и последний месяц. Отдельно коммунальные платежи. Каникулы.	
--	--	--	--	---	--

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Проведённый обзор цен показал, что ставка аренды офисно – торговых помещений свободного назначения, по состоянию на дату оценки, варьируется в пределах **от 6 000 до 12 000 рублей за кв.м. в год.**

На величину ставки аренды существенное влияние оказывает состояние объекта, этаж и район расположения, а также наличие в составе арендной ставки эксплуатационных расходов.

### **3.8. Основные выводы согласно обзору рынка недвижимости.**

Согласно данным обзора рынка средняя стоимость торговой недвижимости, расположенной по северо – западному направлению удаленностью от МКАД до 10 км. составляет 98 900 руб./кв.м., средняя ставка аренды объектов недвижимости данного сегмента составляет 19 700 руб./кв.м./год.

Согласно данным обзора рынка средняя стоимость помещений свободного назначения, расположенных по северо – западному направлению удаленностью от МКАД до 10 км. составляет 88 400 руб./кв.м., средняя ставка аренды объектов недвижимости данного сегмента составляет 12 300 руб./кв.м./год.

Диапазон цен предложений на офисно – торговые помещения свободного назначения, по состоянию на дату оценки, составляет от 21 000 до 85 000 руб. за кв.м.

Диапазон ставок аренды офисно – торговых помещений свободного назначения, по состоянию на дату оценки, варьируется в пределах от 6 000 до 12 000 рублей за кв.м. в год.

На величину ставки аренды существенное влияние оказывает состояние объекта, этаж и район расположения, а также наличие в составе арендной ставки эксплуатационных расходов.

## Глава 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

### 4.1. Юридическое описание прав<sup>7</sup>

При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих и других документов:

- Выписка из ЕГРН от 01.04.2019 г. на помещение с кадастровым № 50:45:0010302:1799
- Технический план помещения.

### 4.2. Описание оцениваемых объектов и их местоположения.

Оцениваемый объект, нежилые помещения, расположенные по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17, пом. 05.

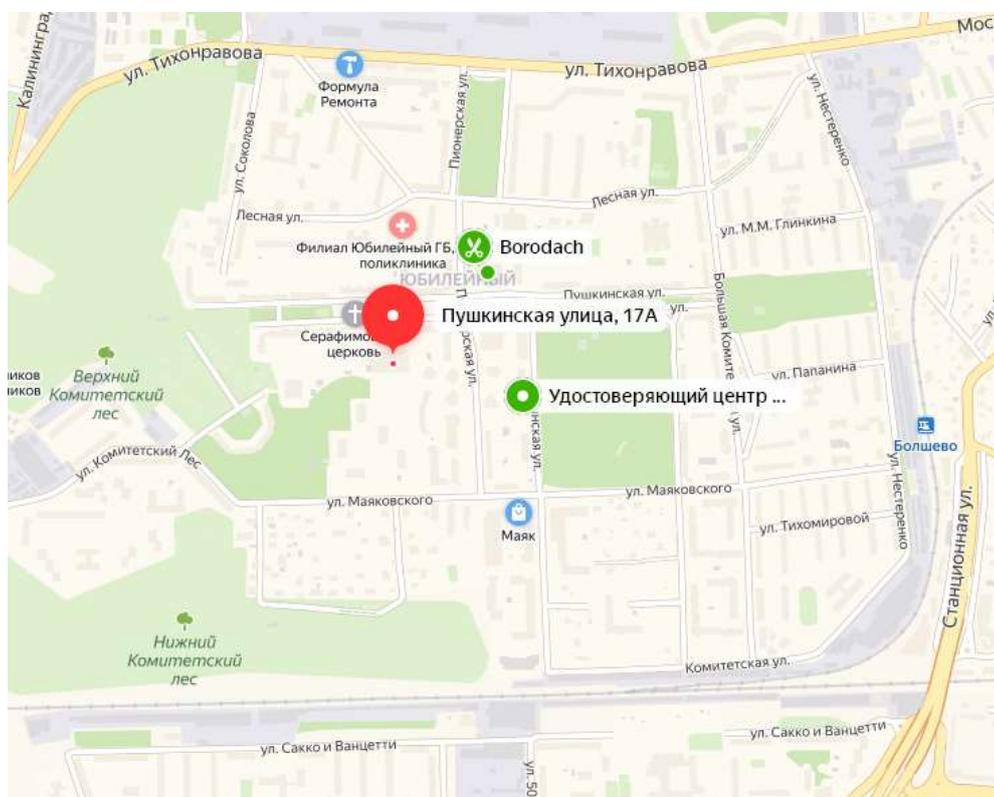


Рисунок №23 Расположение оцениваемого объекта – Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17

**Королёв** (основан 26 декабря 1938 года; до 8 июля 1996 года — Калининград) — город в Московской области России, наукоград[ с 12 апреля 2001 года). Население — 224 348 человек (2019). Самый большой по населению наукоград. Королёв часто неофициально называют космической столицей России.

Город областного подчинения, образует одноимённый городской округ как единственный населённый пункт в его составе.

В мае 2014 года в состав города был включён упразднённый город Юбилейный (причиной объединения был назван дефицит площадей для развития города Королёва). Губернатор Московской области ранее не исключил того, что к объединённому округу будут присоединены территории прилегающих муниципальных образований.

**Болшево** — район города Королёва, его историческая часть. Сначала это был самостоятельный

<sup>7</sup> Все юридические документы, представлены Заказчиком в виде ксерокопий

посёлок, основанный в 1573 году, через который проходил один из крупнейших торговых путей — из московского княжества во Владимир, Нижний Новгород и Рязань (по Клязьме).

Объект оценки представляет собой нежилые помещения офисно – торгового назначения по адресу: г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17. Помещения расположены на 1 и 2 этажах, общей площадью 2 915,9 кв.м.

Помещения расположены в 2-этажном здании микрорайонного торгового центра с пристроенной частью автопаркинга (помещения автопаркинга не входят в состав оцениваемых объектов).

Помещения имеют свободное назначение и пригодны как для размещения офисов (банка, турфирмы и пр.), так и ведения торговой деятельности – пекарня, фитнес клуб (вт.ч. возможно размещение различных предприятий по предоставлению услуг населению).

Рассматриваемые помещения имеют отдельные входы. Большая часть помещений 1-го этажа сдается в аренду под торговые цели (вт.ч. имеются помещения, принадлежащие прочим собственникам, например «Ашан», и не являющиеся объектами оценки). Помещение бывшего Банка «Софрино» на дату оценки пустует. Помещения 2-го этажа так же имеют свободное назначение, на дату проведения оценки, не заняты арендаторами.

Состояние внутренней отделки помещений 1 –го этажа – без отделки и с ремонтом, состояние внутренней отделки помещений второго этажа – без отделки.

Разбивка площадей помещения, в соответствии с состоянием отделки, проведена на основании номеров помещений на поэтажном плане и фактического осмотра и представлена в таблице ниже.

Таблица № 42

## Разбивка площадей

<b>Номер помещений</b>	<b>24-51</b>
Физическое состояние	Рабочее
Этаж расположения	1
Наличие отдельного входа	есть
Общая площадь, кв.м.	<b>302</b>
Текущее использование	ПСН, торговля
<b>Номер помещений</b>	<b>82</b>
Физическое состояние	Рабочее
Этаж расположения	1
Наличие отдельного входа	есть
Общая площадь, кв.м.	<b>14,9</b>
Текущее использование	ПСН, пекарня
<b>Номер помещений</b>	<b>70-81, 83</b>
Физическое состояние	Требуется ремонта (без отделки)
Этаж расположения	1
Наличие отдельного входа	есть
Общая площадь, кв.м.	<b>193,9</b>
Текущее использование	не используется
<b>Номер помещений</b>	<b>52-69</b>
Физическое состояние	Рабочее
Этаж расположения	1
Наличие отдельного входа	есть
Общая площадь, кв.м.	<b>147,6</b>
Текущее использование	ПСН, склад
<b>Итого 1 этаж в рабочем состоянии, кв.м.</b>	<b>449,6</b>
<b>Итого 1 этаж требует проведения ремонта, кв.м.</b>	<b>193,9</b>
<b>Итого 1 этаж</b>	<b>643,5</b>
<b>Номер помещений</b>	<b>84-88, 100-111, 113-115, 118-139, 141 - 145, 147-151, часть помещений 140 и 146</b>
Физическое состояние	Требуется ремонта (без отделки)
Этаж расположения	2
Наличие отдельного входа	есть

Общая площадь, кв.м.	<b>2272,4</b>
Текущее использование	ПСН, склад
<b>Итого 2 этаж</b>	<b>2272,4</b>

Источник: составлено Оценщиком

Парковка транспорта осуществляется на прилегающей территории, во дворах между жилыми домами, вдоль проезжей части. Подход и подъезд осуществляется со стороны ул. Пушкинская и ул. Пионерская. Транспортная доступность оцениваемого объекта – хорошая. Экологическая обстановка в данном районе удовлетворительная.

Таблица № 43

## Характеристика Объектов оценки

Наименование объекта оценки	Нежилые помещения
Дата Оценки	Июнь 2019 года
Местонахождение	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 пом. 05
Общая площадь, кв.м.	2 915,9
Кадастровый номер	50:45:0010302:1799
Функциональное назначение объекта оценки	Нежилое
Этажность	1, 2
Состояние внутренней отделки	Без отделки/ с ремонтом (часть помещений первого этажа)
Наличие коммуникаций	Есть
Вид права	Собственность
Правообладатель	Банк «Софрино» (ЗАО)
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 01.04.2019 г.
Кадастровая стоимость, руб.	119 870 637, 03
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	584 418 444, 74
Существующие ограничения (обременения) прав	По состоянию на дату Оценки – отсутствует (аренда, с 04.06.2013 на 5 лет)
Текущее использование	Часть помещений сданы в аренду/ Часть помещений свободны
<b>Здание, в котором расположены оцениваемые помещения</b>	
Местонахождение	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 пом. 05
Назначение	Нежилое
Тип здания	Подземный гараж-стоянка со спортивно-развлекательным и торгово-офисным центром
Кадастровый номер	50:45:0010302:43
Площадь, кв.м.	12 523,8
Этажность	2, в том числе 2 подземных
Кадастровая стоимость, руб.	772 035 912,9
Год постройки	2010

Источник: информация предоставлена Заказчиком

Осмотр оцениваемого помещения производился 14 июня 2018 года в 12:00, материалы фото фиксации предоставлены ниже:



Фото №1 Общий вид здания



Фото №2 Общий вид здания



Фото №3 Общий вид здания

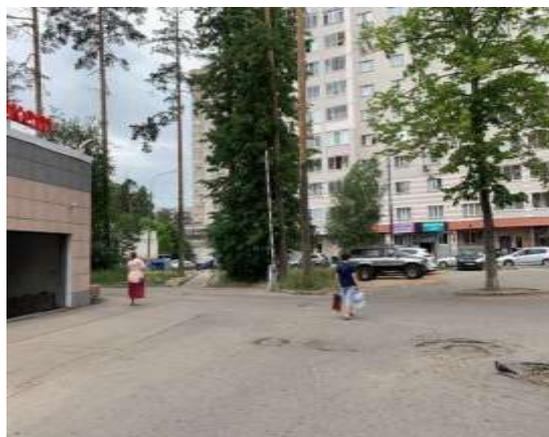


Фото №4 Ближайшее окружение



Фото №5 Помещения 1 этажа (с ремонтом)



Фото №6 Отдельный вход в помещения 1 этажа



Фото №7 Помещения 1 этажа (без ремонта)



Фото №8 Помещения 1 этажа (без ремонта)



Фото № 9 Отдельный вход в помещения 1 этажа



Фото №10 Помещения 1 этажа (с ремонтом)



Фото №11 Помещения 1 этажа (с ремонтом)



Фото №12 Помещения 1 этажа (с ремонтом)



Фото №13 Отдельный вход в помещения 1 этажа



Фото №14 Помещения 1 этажа (с ремонтом)

Отчет № 44/2019  
Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих Банк «Софрино»  
(ЗАО)  
Заказчик: Банк «Софрино» ЗАО



Фото №15 Вход первого и второго этажей



Фото №16 Входная группа



Фото №17 Помещения второго этажа (без ремонта)



Фото №18 Помещения второго этажа (без ремонта)



Фото №19 Помещения второго этажа (без ремонта)



Фото №20 Помещения второго этажа (без ремонта)

	
Фото №21 Помещения второго этажа (без ремонта)	Фото №22 Помещения второго этажа (без ремонта)
	
Фото № 23 Помещения второго этажа (без ремонта)	Фото № 24 Помещения второго этажа (без ремонта)

### 4.3. Анализ наиболее эффективного использования

*Наиболее эффективное использование* определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

1. быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
2. быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
3. быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

В соответствии с 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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его *фактическому* использованию или предполагать *иное использование*, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. **Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.** При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Оцениваемый объект, встроенные помещения офисно - торгового назначения, расположенные на 1,2 этажах офисно-торгового здания. Объекты имеют зальную и кабинетную планировку, отдельный вход, а так же расположены в зоне спальной жилой застройки. Наиболее эффективное использование - как помещения свободного назначения, в том числе офис, торговля.

Исходя из физической возможности, юридической правомерности и финансовой целесообразности, учитывая существующую специфику оцениваемых объектов, наиболее эффективным признано текущее их использование в качестве помещений свободного назначения, офис, торговля.

## ГЛАВА 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

В соответствии с ФСО 1 (п. III):

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

*Доходный подход.*

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

*Затратный подход.*

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

### **5.1 Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.**

#### **5.1.1 Затратный подход.**

*В соответствии со ФСО №7 п.22 «*

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, строительного-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительного-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.

### **5.1.2 Сравнительный подход**

*В соответствии со ФСО №7 п.22 «*

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.

### **5.1.3 Доходный подход**

*В соответствии со ФСО №7 п.22 «*

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

## ***5.2 Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.***

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области, г. Королев показал, что на рынке имеется достаточное количество предложений продажи и аренды офисно – торговых помещений свободного назначения, аналогичных оцениваемому. По мнению Оценщика, результаты расчётов, полученные с использованием сравнительного и доходного подходов при определении рыночной стоимости Объектов оценки, наиболее достоверно отражают рыночную стоимость Объектов оценки.

От применения затратного подхода принято решение отказаться поскольку, затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке.

## ГЛАВА 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Объект оценки представляет собой нежилые встроенные помещения свободного назначения расположенные на первом и втором этажах здания, общей площадью 2 915,9 кв.м. В качестве объектов – аналогов, в рамках сравнительного подхода, Оценщик использовал аналогичные встроенные помещения свободного назначения расположенные в г. Королев мкрн. Юбилейный, Болшево.

В процессе сбора исходной информации были найдены 3 цены предложения купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, поэтому настоящий расчет стоимости оцениваемого объекта опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Критерии отбора аналогов:

Тип цены:	<i>Предложение</i>
Условия финансовых расчетов:	<i>Рыночные</i>
Передаваемое право на объект:	<i>Право собственности</i>
Тип объекта:	<i>Встроенные помещения</i>
Назначение:	<i>ПСН</i>
Местоположение:	<i>Московская область, г. Короле.</i>
Дата предложения:	<i>июнь 2019 г..</i>
Площадь объекта:	<i>Любая, с учетом корректировок</i>
Физическое состояние:	<i>Любое, с учетом корректировок</i>

Характеристика объектов-аналогов для объектов недвижимости представлена в таблице ниже:

Таблица № 44

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местонахождение	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 пом. 05	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, Болшево микрорайон, Пушкинская ул., 13	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, Болшево микрорайон, Пушкинская ул., 13	Московская область, Королев, Юбилейный микрорайон, ул. Героев Курсантов, 11
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь, кв.м	2915,9	628,7	333,0	143,0
Тип	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж	1, 2	цоколь	цоколь	цоколь
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Назначение	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)
Состояние внутренней отделки	Без отделки/ рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Описание		Продается нежилое помещение, общей площадью 628,7 кв.м. (цокольный этаж) в г.	Продается помещение свободного назначения 333 кв. м на цокольном этаже жилого дома	Назначение: другое, квест, парикмахерская, фотостудия,

		Королев, мкр. БОЛШЕВО, ПРОХОДНОЕ И ПРОЕЗДНОЕ МЕСТО, ВЫСОКИЙ ПЕШЕХОДНЫЙ ТРАФИК. ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД, высокие потолки 2,7 м., вентиляция, вода, свежий качественный ремонт, возможность проведения Интернета и телефонии, круглосуточный доступ. Рядом есть парковка и охраняемая стоянка. ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ: подойдет под магазин, аптеку, парикмахерскую, салон красоты, бытовые услуги, ателье, магазин одежды, медицинский центр, склад, офис и другие ваши предложения. Возможна продажа частями.	расположенного по адресу: Московская область, город Королев ( Юбилейный ), улица Пушкинская, д. 13. Помещение полностью готово под использование, все коммуникации центральные ( отопление, канализация, водоснабжение, электроснабжение ), есть телефон и интернет. На данный момент объект занимает фитнес центр, продажа возможна как пустого помещения, так и со всем оборудованием, снаряжением фитнес центра.	спортивный зал, спортзал Продается нежилое помещение, свободного назначения. На данный момент свободно. Идеально для спортивной секции, клуба йоги, тренажерного зала и много другого. Отдельный вход. Система вентиляции. Находится в спальном районе мкр-на Юбилейный в городе Королёв. Оперативный показ.
Цена предложения за объект, руб.		27 000 000	15 000 000	6 990 000
Стоимость 1 кв.м, руб.		42 946	45 045	48 881
Источник информации		<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/154189462/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/154189462/</a>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/204296619/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/204296619/</a>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/202401027/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/202401027/</a>
Контактные данные		tel:+79166807227	tel:+79260603969	tel:+79253839545

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза», данные портала «Циан»

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам Объекта оценки с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 45

## Сравнительная характеристика Объектов

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Корректировка
Тип	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Сопоставимое
Назначение	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	Сопоставимое
Местоположение	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 пом. 05	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, Болшево микрорайон, Пушкинская ул., 13	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, Болшево микрорайон, Пушкинская ул., 13	Московская область, Королев, Юбилейный микрорайон, ул. Героев Курсантов, 11	Корректировка на местоположение
Площадь, кв.м.	2 915,90	628,70	333,00	143,00	Корректировка на масштаб
Состояние внутренней отделки	Без отделки/ рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Корректировка на состояние внутренней отделки
Этаж	1, 2	цоколь	цоколь	цоколь	Корректировка на

					этаж
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	Сопоставимое
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено Оценщиком

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на местоположение;
- на масштаб;
- на этаж расположения;
- на состояние внутренней отделки.

#### Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения величины корректировки на уторгование Оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости -2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород (табл. 168, стр. 279), среднее значение скидки на торг для активного рынка офисно – торговых объектов свободного назначения – 10,3%.

Таблица № 46

#### Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018.» под ред. Лейфера Л.А.

#### Корректировка на местоположение

Местоположение оцениваемого объекта является одним из основных ценообразующих факторов. Объект оценки расположен в Московской области, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17, выбранные объекты-аналоги № 1,2 расположены так же на ул. Пушкинская, а объект-аналог № 3 в микрорайоне Юбилейный на ул. Герое Курсантов, что является сопоставимым и проведение корректировки на местоположение не требуется.

Ниже приведено местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

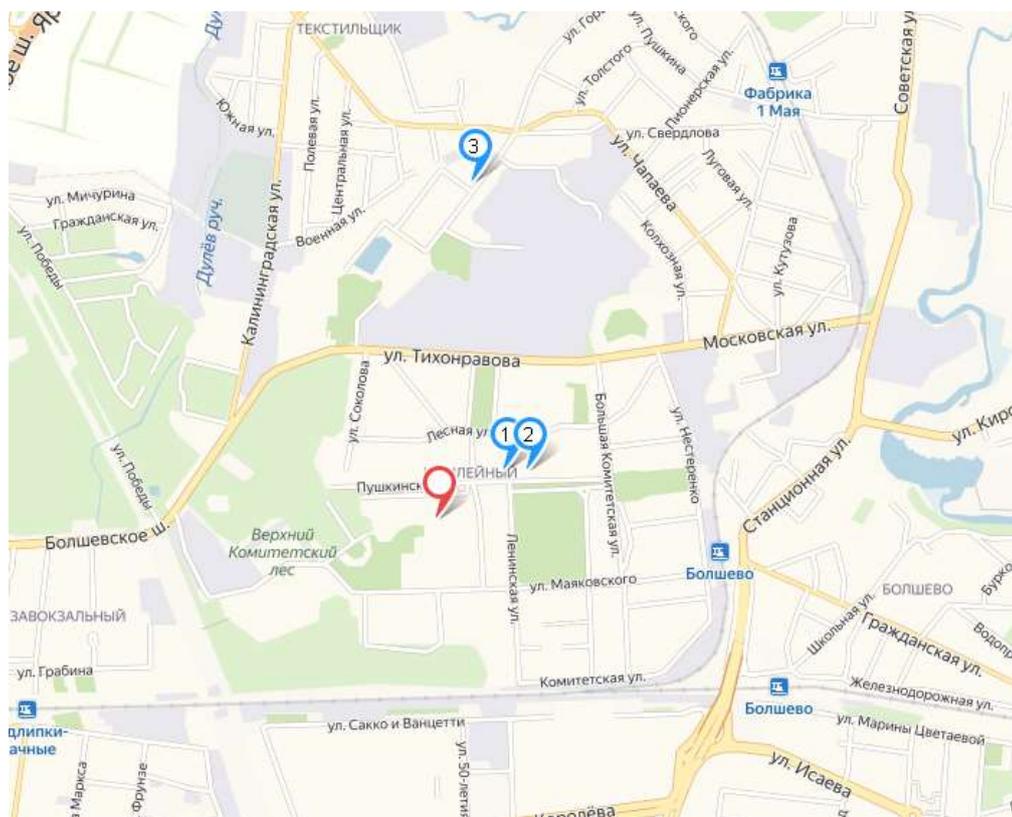


Рисунок № 24. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов (объект оценки – красная метка)

*Корректировка на масштаб*

Площадь оцениваемого помещения 2 915,9 кв.м., площадь выбранных объектов – аналогов 628,7, 333, 143 кв.м., таким образом необходимо провести корректировку на масштаб.

Даная корректировка проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 184, табл. 95).

Таблица № 47

**Корректировка на масштаб**

		г. Москва (цены)							
		аналог							
Площадь, кв.м		<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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под ред. Лейфера Л.А.

*Корректировка на наличие отдельного входа*

Оцениваемые помещения, расположенные на первом этаже оборудованы четырьмя отдельным входами, к помещениям второго этажа так же есть отдельная входная группа с другой стороны здания. У всех выбранных объектов-аналогов есть отдельный вход. Таким образом, проведение корректировки на отдельный вход не требуется.

*Корректировка на этаж расположения*

Оцениваемые помещения расположены на первом и втором этажах. Выбранные объекты-аналоги расположены на цокольных этажах, таким образом, необходимо провести корректировку на этаж расположения для оцениваемых помещений.

Даная корректировка проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 217, табл. 112).

Таблица № 48

**Корректировка на этаж**

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под ред. Лейфера Л.А.

*Корректировка на состояние внутренней отделки*

Большая часть оцениваемых помещений – без внутренней отделки, состояние всех выбранных объектов – аналогов со стандартным ремонтом. Таким образом, для площадей оцениваемых помещений – без отделки, необходимо применить поправку. Даная корректировка проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 258, табл. 155).

Таблица № 49

**Корректировка на состояние внутренней отделки**

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2550	-3675	-6390	-10821
	Косметический	2550	0	-1125	-3840	-8271
	Эконом	3675	1125	0	-2715	-7146
	Стандарт	6390	3840	2715	0	-4431
	Премиум	10821	8271	7146	4431	0

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на состояние внутренней отделки составит – 6 390 руб./ кв.м.

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица № 50

## Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, рублей за 1 кв. м		42 946	45 045	48 881
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная цена, рублей/кв.м		38 522	40 405	43 846
Площадь, кв.м	2 915,90	629	333	143
Корректировка на площадь, коэф.		0,90	0,84	0,78
Скорректированная цена, рублей/кв.м		34 670	33 941	34 200
Месторасположение		Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, Болшево микрорайон, Пушкинская ул., 13	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, Болшево микрорайон, Пушкинская ул., 13	Московская область, Королев, Юбилейный микрорайон, ул. Героев Курсантов, 11
Корректировка на местоположение, коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		34 670	33 941	34 200
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		34 670	33 941	34 200
Этаж	1	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка на этаж, коэф.		1,25	1,25	1,25
Скорректированная цена, рублей/кв.м		43 338	42 426	42 750
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на состояние внутренней отделки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, рублей/кв.м		<b>43 338</b>	<b>42 426</b>	<b>42 750</b>
<b>Средневзвешенная стоимость оцениваемого объекта, рублей за 1 кв.м. ( в рабочем состоянии 1 этаж)</b>			<b>42 838</b>	
Площадь объекта оценки, кв.м	449,60		449,60	
Скорректированная цена, рублей/кв.м		43 338	42 426	42 750
Состояние внутренней отделки	без отделки	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на состояние внутренней отделки, руб.		-6 390	-6 390	-6 390
Скорректированная цена, рублей/кв.м		<b>36 948</b>	<b>36 036</b>	<b>36 360</b>
<b>Средневзвешенная</b>			<b>36 448</b>	

стоимость оцениваемого объекта, рублей за 1 кв.м. ( без отделки 1 этаж)				
Площадь объекта оценки, кв.м	193,90	193,90		
Средневзвешенная стоимость оцениваемого объекта, рублей за 1 кв.м. ( 1 этаж)		26 327 129		
2 этаж				
Скорректированная цена, рублей/кв.м		34 670	33 941	34 200
Этаж	2	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка на этаж, коэф.		1,06	1,06	1,06
Скорректированная цена, рублей/кв.м		36 750	35 977	36 252
Состояние внутренней отделки	без отделки	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на состояние внутренней отделки, руб.		-6 390	-6 390	-6 390
Скорректированная цена, рублей/кв.м		30 360	29 587	29 862
Средневзвешенная стоимость оцениваемого объекта, рублей за 1 кв.м. ( 2 этаж)		29 936		
Площадь объекта оценки, кв.м	2272,4	68 027 677		
<b>Итого средневзвешенная стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода общей площадью 2 915,9 кв.м., рублей</b>		<b>94 354 806</b>		

*Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 пом. 05, общей площадью 2 915,9 кв.м, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

**94 355 000 рублей**

**(Девяносто четыре миллиона триста пятьдесят пять тысяч) рублей.**

## **6.2. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.**

В рамках доходного подхода, при определении рыночной стоимости объекта оценки применен метод дисконтирования денежных потоков, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости нестабильны. По состоянию на дату определения стоимости большая часть объекта оценки находится в состоянии, не пригодном для эксплуатации, и требует проведения ремонта. Данные

затраты будут учтены в дальнейших расчетах в рамках данного подхода.

Определение стоимости методом дисконтированных денежных потоков основано на предположении о том, что потенциальный покупатель не заплатит за недвижимость сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от объекта недвижимости. Собственник не продаст недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов.

Метод дисконтирования денежных потоков применим при большом разбросе величин (в различные периоды времени) денежных потоков оцениваемого объекта недвижимости. В целом, данный метод является универсальным, и применим практически всегда.

### Обоснования средневзвешенной ставки аренды

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками Объекта оценки:

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (право аренды);
2. Функциональное назначение (офисно – торговое помещения свободного назначения);
3. Площадь объекта (любая с учетом корректировок);
4. Местоположение (Московская область, г. Королев );
5. Состояние и пр. (рабочее);
6. Наличие отдельного входа (любое, с учетом корректировки);
7. Этаж расположения (любой, с учетом корректировок).

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Таблица № 51

### Описание аналогов для расчета ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 пом. 05	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Лесная, 2/6	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, 14	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, 14	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Пушкинская, 13
Площадь, кв.м	2915,9	50 - 158	6 - 450	297,00	200,00
Тип	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж	1,2	цоколь	цоколь	1	1
Назначение	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)
Наличие отдельного входа	есть	нет	есть	есть	есть
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Описание		Предлагаем площадь, на цокольном этаже, 158 кв.м., три комнаты по 50 кв.м., высота потолка - 2,3м. Возможно деление на блоки от 25кв.м.. Помещение после ремонта, имеется оборудованный сан.	помещение от 6 и до 450 кв.м. и под любой вид торговой деятельности. Магазин работает более ТРЁХ ЛЕТ, поэтому нет лишних затрат на рекламу. Помещение находится на	Сдается отличное помещение свободного назначения с отдельным входом, в жилом доме по адресу : г.Королев мкр.Юбилейный ул.Ленинская д.14. Идеально подходит под детский центр, медицинский центр,	Предлагается в аренду офисное помещение 200 м2 в центре микрорайона Юбилейный, напротив администрации, в одном из самых проходных мест областного центра с населением около 300 тыс. Первый этаж жилого здания.

		узел. На первом этаже размещается продовольственный, сетевой, магазин "Военторг-Пятерочка".	цокольном этаже жилого дома. Есть вход со двора	офис. Все комнаты изолированные, сделан ремонт, установлена система вентиляции. Аренда напрямую от собственника, без комиссии. Оплата первый и последний месяц. Отдельно коммунальные платежи. Каникулы.	Удобная транспортная доступность. Большая парковочная зона. Предоставление юридического адреса обсуждается. Охрана, сигнализация, телефон, уборка офиса и интернет входят в стоимость. Выполнен качественный ремонт, мебель и оборудование может быть включено в аренду за дополнительную плату. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.
Эксплуатационные расходы	Включены, коммунальные оплачиваются отдельно	Включены, коммунальные оплачиваются отдельно	Включены, в том числе коммунальные	Включены, коммунальные оплачиваются отдельно	Включены, коммунальные оплачиваются отдельно
Стоимость 1 кв.м, руб.		6 048	8 260	8 400	11 400
Источник информации		<a href="https://korolev.cian.ru/rent/commercial/203906761/">https://korolev.cian.ru/rent/commercial/203906761/</a>	<a href="https://korolev.cian.ru/rent/commercial/184988106/">https://korolev.cian.ru/rent/commercial/184988106/</a>	<a href="https://korolev.cian.ru/rent/commercial/204425138/">https://korolev.cian.ru/rent/commercial/204425138/</a>	<a href="https://korolev.cian.ru/rent/commercial/208227957/">https://korolev.cian.ru/rent/commercial/208227957/</a>
Контактные данные		<a href="tel:+78005552094">tel:+78005552094</a>	<a href="tel:+79035194109">tel:+79035194109</a>	<a href="tel:+79773373989">tel:+79773373989</a>	<a href="tel:+79032190901">tel:+79032190901</a>

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки (см. таблицу представленную ниже):

Таблица № 52

## Сравнительная характеристика

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Тип	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Сопоставимое
Назначение	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	ПСН ( в т.ч. торговля, сфера услуг, офис и т.д.)	Сопоставимое
Местоположение	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 пом. 05	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Лесная, 2/6	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, 14	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, 14	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Пушкинская, 13	Корректировка на местоположение
Площадь, кв.м.	2 915,90	50 - 158	6 - 450	297,00	200,00	Корректировка на масштаб
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Этаж	1,2	цоколь	цоколь	1	1	Корректировка на этаж
Наличие отдельного входа	есть	нет	есть	есть	есть	Корректировка на наличие отдельного входа

Эксплуатационные расходы	Включены, коммунальные оплачиваются отдельно	Включены, коммунальные оплачиваются отдельно	Включены, в том числе коммунальные	Включены, коммунальные оплачиваются отдельно	Включены, коммунальные оплачиваются отдельно	Корректировка на коммунальные расходы
--------------------------	--	--	------------------------------------	--	--	---------------------------------------

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Для того чтобы определить ставку арендной платы за 1 кв.м Объекта оценки в год, необходимо провести корректировку ставок аренды объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение арендной платы в процессе торгов;
- на местоположение;
- на масштаб;
- на этаж расположения;
- на наличие отдельного входа;
- на коммунальные расходы.

*Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов.*

Для определения величины корректировки на уторгование Оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости -2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород (табл. 188, стр. 303), среднее значение скидки на торг для активного рынка, при заключении договоров аренды, для офисно – торговых объектов – 9,2%.

Таблица № 53

## Скидка на торг

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018.» под ред. Лейфера Л.А.

*Корректировка на местоположение*

Местоположение оцениваемого объекта является одним из основных ценообразующих факторов.

Объект оценки расположен в Московской области, г. Королев, мкр. Юбилейный, Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 в зоне спальной застройки, как и объект-аналог № 4 расположен так же на ул. Пушкинская, объекты – аналоги № 1, 2, 3 расположены так же в мкрн. Юбилейный на соседних улицах Лесная, Ленинская, что является сопоставимым.

Ниже приведено местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

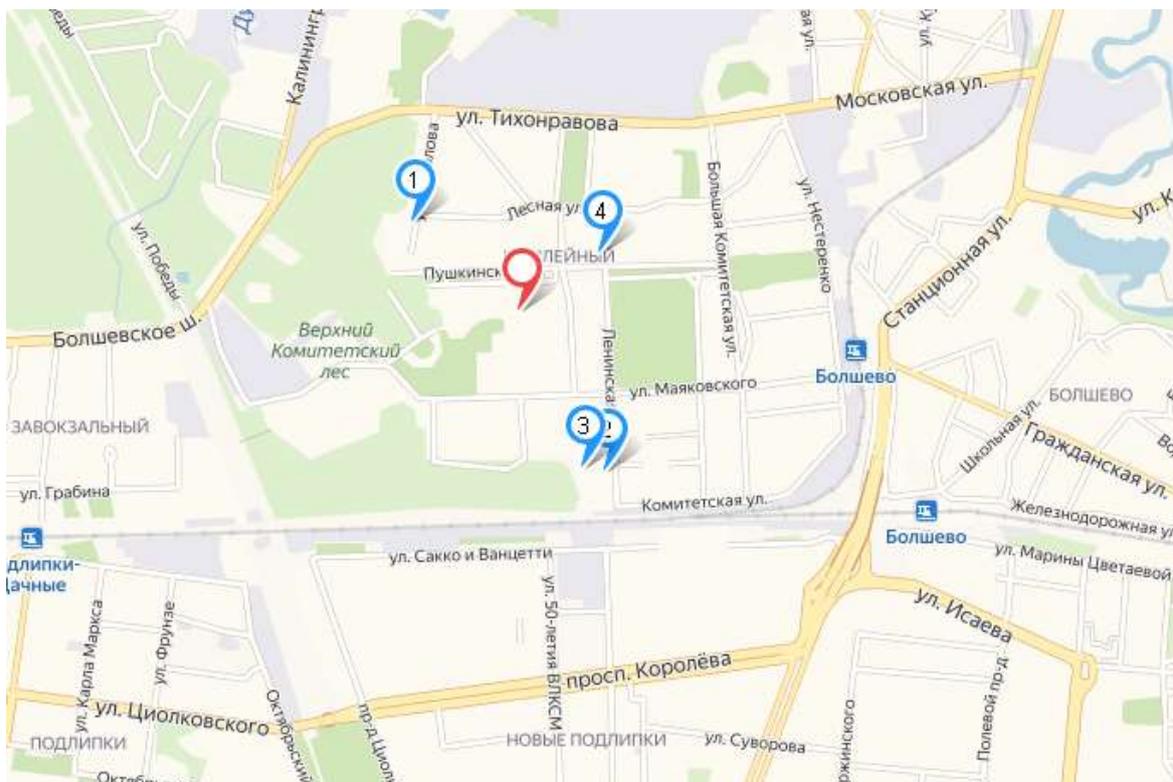


Рисунок № 25. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов (объект оценки – красная метка)

*Корректировка на масштаб*

Площадь оцениваемого помещения 2 915,9 кв.м., площадь выбранных объектов – аналогов 158, 450, 297, 200 кв.м., таким образом необходимо провести корректировку на масштаб.

Даная корректировка проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 185, табл. 100).

Таблица № 54

**Корректировка на масштаб**

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)							
		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	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под ред. Лейфера Л.А.

*Корректировка на наличие отдельного входа*

Оцениваемые помещения, расположенные на первом этаже оборудованы четырьмя отдельным входами, к помещениям второго этажа так же есть отдельная входная группа с другой стороны здания. У выбранных объектов-аналогов № 2, 3, 4 есть отдельный вход, объект – аналог № 1 без отдельного входа.

Даная корректировка проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и

информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 221, табл. 117).

Таблица № 55

**Корректировка на наличие отдельного входа**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом составляет 0,85, повышающая корректировка составит  $1/0,85 = 1,18$ .

*Корректировка на этаж расположения*

Оцениваемые помещения расположены на первом и втором этажах. Выбранные объекты-аналоги расположены на цокольном и первом этажах, таким образом, необходимо провести корректировку на этаж расположения для оцениваемых помещений.

Данная корректировка проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 217, табл. 112).

Таблица № 56

**Корректировка на этаж**

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под ред. Лейфера Л.А.

*Корректировка на эксплуатационные платежи.*

Для проведения дальнейших расчетов в рамках доходного подхода необходимо определить ставку аренды, без учета коммунальных платежей с учетом эксплуатационных. Ставка аренды объекта – аналога № 2 включает коммунальные расходы. Таким образом, необходимо провести поправку на коммунальные расходы.

На основании данных Справочника оценщика недвижимости -2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, представлена доля коммунальных расходов для офисных помещений класса В в ставке аренды, которая в среднем составляет 7%.

Таблица № 57

№	Ссылка	Значение	Комментарии
<b>Доля коммунальных платежей</b>			
1	<a href="https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html">https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html</a>	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло-, газо-, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	<a href="http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf">http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf</a> (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	<a href="https://www.irm.ru/articles/6918.html">https://www.irm.ru/articles/6918.html</a>	5%-7%	оплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под ред. Лейфера Л.А.

Расчет скорректированной ставки аренды представлен в таблице ниже:

Таблица № 58

## Расчет скорректированной ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, рублей за 1 кв. м		6 048	8 260	8 400	11 400
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг, %		-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
Скорректированная цена, рублей/кв.м		5 492	7 500	7 627	10 351
Площадь, кв.м	2915,9	50 - 158	6 - 450	297	200
Корректировка на площадь, коэф.		0,76	0,83	0,83	0,76
Скорректированная цена, рублей/кв.м		4 174	6 225	6 331	7 867
Месторасположение		Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Лесная, 2/6	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, 14	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, 14	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Пушкинская, 13
Корректировка на местоположение (на красную линию), коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		4 174	6 225	6 331	7 867
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на состояние внутренней отделки, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		4 174	6 225	6 331	7 867

Эксплуатационные расходы	Включены, коммунальные оплачиваются отдельно	Включены, коммунальные оплачиваются отдельно	Включены, в том числе коммунальные	Включены, коммунальные оплачиваются отдельно	Включены, коммунальные оплачиваются отдельно
Корректировка на коммунальные платежи, коэф.		1,00	0,93	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		4 174	5 789	6 331	7 867
Наличие отдельного входа	есть	нет	есть	есть	есть
Корректировка коэф-нт		1,18	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		4 925	5 789	6 331	7 867
Этаж	1 этаж	цоколь	цоколь	1	1
Корректировка на этаж расположения, коэф.		1,25	1,25	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		<b>6 156</b>	<b>7 237</b>	<b>6 331</b>	<b>7 867</b>
<b>Рыночная арендная ставка, руб. за кв.м./год (с НДС) 1 этаж</b>		<b>6 898</b>			
Скорректированная цена, рублей/кв.м		4 925	5 789	6 331	7 867
Этаж	2	цоколь	цоколь	1	1
Корректировка на этаж расположения, коэф.		1,06	1,06	0,85	0,85
Скорректированная цена, рублей/кв.м		<b>5 220</b>	<b>6 137</b>	<b>5 381</b>	<b>6 687</b>
<b>Рыночная арендная ставка, руб. за кв.м./год (с НДС) 2 этаж</b>		<b>5 856</b>			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, в расчетах принята величина арендной платы (с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов) за нежилые помещения, расположенные по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 в размере **6 898 руб.** за 1 кв.м. в год с НДС – площади 1 этажа, **5 856 руб.** - за 1 кв.м. в год с НДС – площади 2 этажа.

При расчете денежных потоков Оценщик учел ежегодный темп роста арендной ставки. Темп роста арендной ставки составлен на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. значение ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/ арендных ставок в следующие 5 лет (2019 – 2024 гг.) усредненные по г. России (стр. 130 табл. 68).

Таблица № 59

Прогноз темпов роста Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,1%	2,4%	3,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,1%	2,5%	3,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,2%	2,6%	3,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,2%	1,0%	3,4%

Источник информации: Источник: «Справочник оценщика недвижимости» 2018г. под ред. Лейфера Л.А

Таким образом, темп роста арендной ставки в 2020-2022 году составит 3,1%.

#### Расчет стоимости инвестиционных затрат

Общая площадь оцениваемого помещения 2 915,9 кв.м., площадь 2 466,3 кв.м. требует проведения ремонта. Даная корректировка проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 258, табл. 155).

Таблица № 60

#### Корректировка на состояние внутренней отделки

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2550	-3675	-6390	-10821
	Косметический	2550	0	-1125	-3840	-8271
	Эконом	3675	1125	0	-2715	-7146
	Стандарт	6390	3840	2715	0	-4431
	Премиум	10821	8271	7146	4431	0

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под ред. Лейфера Л.А.

Величина затрат на проведение стандартного ремонта составит – 6 390 руб./ кв.м.

Таким образом, для оцениваемого объекта стоимость инвестиционных затрат составит 15 759 657 руб., срок проведения ремонтных работ – 7 месяцев.

#### Параметры и допущения, используемые при расчете

Недозагрузка (не занятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно –торговых объектов свободного назначения на активном рынке в среднем составляет 12,1 %.

Таблица № 61

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен на величину операционных расходов.

#### Операционные расходы:

Согласно данным «Справочник Оценщика недвижимости – 2018» Лейфер, Л.А. в состава операционных расходов входят:

**К условно-постоянным расходам** относятся 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** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. При этом предполагается, что коммунальные расходы, которые несет арендатор, не входят в состав операционных расходов:

- 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** относят расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно – техническое оборудование, электроарматура).

Согласно данным представленным в «Справочника оценщика недвижимости – 2018. <sup>8</sup>«Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., величина операционных расходов для офисно –торговых объектов свободного назначения в среднем составляет 17,9% от потенциального валового дохода.

<sup>8</sup> Представленные в источнике коэффициенты выражены в процентах от ПВД. При расчете чистого операционного дохода, следует учитывать, что ПВД рассчитывается без учета коммунальных и прочих расходов, которые несет арендатор объекта недвижимости, то есть для «чистой арендной ставки».

Таблица № 62

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		17,0%	18,8%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» 2018г. под ред. Лейфера Л.А

Данное значение будет использоваться в периодах 2020 – 2022 гг., в 1 ый прогнозный период – 7 месяцев 2019 г. - в период проведения ремонта основной части площадей, величина операционных расходов принимается равной величине коммунальных платежей – 7% (см. расчет средневзвешенной арендной ставки).

#### Обоснование ставки дисконтирования

Под ставкой дисконтирования понимается коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет для активного рынка представлено в справочнике оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», изд. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. ( стр. 79, табл. 33) : для офисно –торговых объектов свободного назначения среднее значение ожидаемой текущей доходности (коэффициент капитализации) на активном рынке составит 11,5 %.

Таблица № 63

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5% 12,5%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7% 11,9%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	12,1%	11,5% 12,8%

Ставка капитализации определяется как сумма нормы дохода (ставка дисконтирования) и нормы возврата.

Для таких долгоживущих объектов, как здания административного назначения, принимается допущение, что норма возврата капитала равняется нулю.

Таким образом, в данном расчете ставка капитализации равна ставке дисконтирования.

#### Расчет реверсии

Определение прогнозной цены продажи (реверсии) может производиться методом прямой капитализации.

В настоящем расчете реверсия ( $M$ ) была определена путем капитализации, с применением ставки капитализации соответствующей рискам коммерческой недвижимости. В основу определения реверсии положена модель Гордона, которая предполагает капитализацию годового дохода после прогнозного периода в показатель стоимости при помощи коэффициента капитализации.

Ставка капитализации составляет **11,5%**.

**Период дисконтирования**

Это период времени, в течение которого моделируется поведение типичного инвестора, - от приобретения актива до его продажи. При выборе длительности периода необходимо ориентироваться на типичные сроки владения аналогичных объектов недвижимости.

Важным элементом анализа периода длительности прогнозного периода является выбор начала этого периода. С точки зрения теории стоимости капитала во времени этот период должен начинаться с момента первоначальных инвестиций в Оцениваемый объект.

В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 2-5 лет. В данном отчете специалисты приняли прогнозный период длительностью 2,5 года.

Начало прогнозного периода для Оцениваемого объекта начинается с июня 2019 года.

7 месяцев 2019 года (1-ый прогнозный период) равен 0,29.

2020 год (2-ой прогнозный период) равен 1;

2021 год (3-ий прогнозный период) равен 2;

2022 год (Постпрогнозный период) равен 3.

**Дисконтный множитель**

Дисконтный множитель определяется по формуле:  $\frac{1}{(1+i)^n}$ ; где

$i_t$  - ставка дисконтирования денежного потока периода  $t$ ;

$n$  – коэффициент периода дисконтирования.

**Дисконтированный денежный поток (ДДП)**

Расчет стоимости недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + M \times \frac{1}{(1+i)^n}; \text{ где}$$

PV – текущая (рыночная) стоимость;

C – денежный поток периода  $t$ ;

$i_t$  - ставка дисконтирования денежного потока периода  $t$ ;

M – стоимость реверсии или остаточная стоимость.

Остаточная стоимость, или стоимость реверсии, должна быть продисконтирована по фактору последнего прогнозного года и прибавлена к сумме текущих денежных потоков.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости равна:

Текущая стоимость прогнозируемых денежных потоков + Текущая стоимость остаточной стоимости (реверсии).

Используя выше приведенные вычисления и выводы определим стоимость Оцениваемого объекта методом дисконтирования денежных потоков. Данный расчет представлен в следующей таблице.

**Таблица № 64****Расчет рыночной стоимости Оцениваемого объекта методом дисконтирования денежных потоков**

Наименование показателя	7 месяцев 2019 год (1-ый прогнозный период)	2020 год (2-ой прогнозный период)	2021 год (3-ий прогнозный период)	2022год (постпрогнозный период)
Инвестиции, руб.	15 759 657			
Ставка аренды, руб. кв.м./ в год (1 этаж)	6 898			
Ставка аренды, руб. кв.м./ в год (2этаж)	5 856			
Темп роста арендной ставки	0,00%	3,10%	3,10%	3,10%
<b>Ставка аренды с учетом темпа роста, руб. кв.м./в год (2 этаж)</b>	<b>6 898</b>	<b>7 111</b>	<b>7 332</b>	<b>7 559</b>

Ставка аренды с учетом темпа роста, руб. кв.м./в год (1 этаж)	5 856	6 038	6 225	6 418
Арендопригодная площадь, кв.м., в том числе:	2915,9	2915,9	2915,9	2915,9
площадь 1 этажа (рабочее состояние), кв. м.	449,6			
площадь 1 этажа (требуется проведения ремонта), кв. м.	193,9			
площадь 2 этажа (требуется проведения ремонта), кв. м.	2272,4			
<b>ПВД, руб.</b>	<b>3 101 138</b>	<b>18 296 380</b>	<b>18 863 567</b>	<b>19 448 338</b>
Коэффициент недозагрузки, %	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%
<b>ДВД, руб.</b>	<b>2 725 900</b>	<b>16 082 518</b>	<b>16 581 076</b>	<b>17 095 089</b>
Операционные расходы:	217 080	3 275 052	3 376 579	3 481 253
<b>ЧОД, руб.</b>	<b>-13 250 837</b>	<b>12 807 466</b>	<b>13 204 497</b>	<b>13 613 837</b>
Ставка дисконтирования/капитализации	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
Реверсия, руб.				118 381 188
Период дисконтирования	0,29	1	2	3
Дисконтный множитель	0,969	0,897	0,804	0,721
ДДП	-12 836 741	11 486 516	10 621 165	85 400 044
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках доходного подхода, руб.</b>	<b>94 670 983</b>			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 пом. 05, общей площадью 2 915,9 кв.м, рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

**94 671 000 рублей**

(Девяносто четыре миллиона шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей.

### 6.3. *Согласование результатов оценки.*

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта оценки на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости объекта оценки, в чем и достигается цель оценки.

Возможны несколько подходов к решению задачи согласования полученных цен для формирования окончательного результата оценки и её ошибки:

- оценка на основе анализа расширенной последовательности;
- оценка на основе расчета средневзвешенного значения;
- оценка на основе анализа количества корректировок по каждому результату.

В рамках данного Отчета использовалась оценка на основе расчета взвешенного значения.

Затратный подход в рамках данного отчета не применялся. Обоснование отказа от применения затратного подхода представлено в разделе 5.2. настоящего Отчёта.

Рынок коммерческой недвижимости в Московской области, г. Королев развит в средней степени, существует достаточное количество информации о предложениях, сравнительному и доходному подходу были присвоены равные веса по 0,5.

Таким образом, итоговый результат можно представить в виде таблиц следующим образом:

Таблица № 65

## Согласование результатов оценки

Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес	Полученные значения, руб.
Затратный	Не использовался	-	-
Сравнительный	94 355 000	0,5	47 177 500
Доходный	94 671 000	0,5	47 335 500
<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно:</b>			<b>94 513 000</b>

*Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

Рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 пом. 05, общей площадью 2 915,9 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

**94 513 000 рублей**

**(Девяноста четыре миллиона пятьсот тринадцать тысяч) рублей**

**6.4. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки**

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу:

Рыночная стоимость нежилого помещения кадастровый номер: 50:45:0010302:1799, расположенного по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 пом. 05, общей площадью 2 915,9 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

**94 513 000 рублей**

**(Девяносто четыре миллиона пятьсот тринадцать тысяч) рублей**

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п.30 ФСО № 7) 2017 г.» (Издательство Нижний Новгород 2017г. под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 20, табл. 2):

Значения полуширины интервала неопределённости величины рыночной стоимости для офисно – торговых объектов свободного назначения на активном рынке, в среднем составляет 12%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Пушкинская, д. 17 пом. 05, общей площадью 2 915,9 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

**83 000 000 – 106 000 000 рублей**

**(Восемьдесят три миллиона – сто шесть миллионов) рублей.**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611.

Оценщик

 Шиянов Д. Е.

Оценщик



 Лыгина Д. В.

Генеральный директор

ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

 Разоронова М.А.

## Глава 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Мы, являясь надлежащими профессиональными оценщиками, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у нас мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объектов оценки, являющихся предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами Объекта или намеревающихся совершить с ним сделки;
- оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке бизнеса, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке составлен в полном соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и со Стандартами Оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал нам существенной профессиональной помощи.

Оценщик

  
Шиянов Д. Е.

Оценщик

  
Лыгина Д. В.

---

---

## Глава 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Оценка недвижимости», под ред. А.Г. Грязновой, М.: «Финансы и статистика», 2003-492 с
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 2012 г.
3. «7 вопросов о недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров М: Издательство «Грамотей», 2007 г. 176 с.
4. Стандарты оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением правительства РФ от 06.07.01 № 519. Федеральные стандарты исследования (ФСО) №1-№3, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: № 297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611. ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 01.06.2015 года: №327.
5. Основы теории и практики оценки недвижимости, Коростелев С.П., Учебное пособие, М.: «Русская Деловая Литература», 1998-224 с.
6. «Экономика недвижимости», А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов СПб.: Издательство «Лань», 2000-478 с.
7. «Оценка стоимости недвижимого имущества», ТПП РФ, Комитет по оценочной деятельности, М., 2002-42 с.
8. «Оценка урбанизированных земель», под ред. В.А. Прорвича, М.: Экономика, 2004-775 с.
9. «Экономика недвижимости», под редакцией д.э.н., профессор В.И. Ресин, М.: Издательство «Дело», 1999-327 с.
10. «Некоторые аспекты регулирования регионального рынка недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров, М: отпечатано ООО «Лаватера», 2005г, 80с.
11. «Технология работы с недвижимостью: Земельные отношения» под общ. ред. О.М.Толкачева,- М.: Издательский дом «Городская собственность», 1999-208 с.
12. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Ник, Пер. с англ., М.: дело, 1997.-480 с.
13. «Оценка стоимости недвижимости», Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-704 с.
14. «Методологические основы оценки стоимости имущества», Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И., М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-688 с.
15. «Введение в теорию оценки недвижимости», В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров, Москва, 1998 г.
16. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
17. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», Учебное пособие под ред. В.В. Григорьева. Москва ИНФРВ-М 1997г.
18. «Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем» С.В.Грибовский, С.А.Сивец, И.А.Левыкина Вопросы оценки, №4, 2002 г.
19. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. 2018 г.» Лейфер Л.А.
20. «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2017 г.

## Глава 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 Аналоги, используемые в расчетах

Приложение № 2 Документы Заказчика

Приложение № 3 Документы Оценщика

## **Приложение №1**

### **Аналоги, используемые в расчетах**

Аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки, в рамках сравнительного подхода.

Аналог №1

Свободное назначение, от 85 до 628,7 м<sup>2</sup>  
Москва, область, Королев, мкр. Юбилейный, Большая микрорайон, Пушкинская ул. 13  
Ярославское шоссе, 11 км от МКАД — Осташковское шоссе, 15 км от МКАД

Цена от 3 650 390 до 27 000 000 Р

42 946 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменениями цены  
УСН

ID 480862  
Еще 4 объекта  
+7 916 680-72-27  
+7 499 973-16-33

Нажать сообщение

Банк Фиделитас  
В торговом центре: первая позиция под вывеской бизнес, от 63 м<sup>2</sup>. Доходность до 14%. Тел: +7910191-13-25

от 85 до 628,7 м<sup>2</sup> -1 из 12 Занято до апр 2020  
Площадь Этаж Помещение

Назначение: производственная, салон красоты, бытовые услуги, ателье одежды, мастерская, фотоателье.

Аналог №2

Свободное назначение, 333 м<sup>2</sup>  
Москва, область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Пушкинская, 13  
Ярославское шоссе, 11 км от МКАД

15 000 000 Р

45 046 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменениями цены  
УСН

ID 538177  
+7 926 060-39-69

Нажать сообщение

ВН бизнес-центр «Фиделитас» (квартал «Юбилейный») - 71 до 430 м<sup>2</sup> в торговом центре бизнес-класса. Готовый арендный бизнес «сервисный». Охрана, парковка и внутреннее озеленение. 4 этажи до Садового кольца. +7 (495) 104-79-62

Застрахован АТ1 (страхователь). Претензия досрочно на сайте: kto.by/538177

333 м<sup>2</sup> -1 из 17 Занято до авг 2019  
Площадь Этаж Помещение

Аналог №3

Ярославское шоссе, 11 км от МКАД

6 990 000 Р

40 882 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ИПО:

**Уютный Дом**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
Еще 60 объектов

+7 925 383-95-45  
+7 925 889-03-04

Помогите, советом, идеями или информацией  
12000 И готовы помочь всем желающим

Написать сообщение

143 м²  
Площадь

-1 из 5  
Этажи

Свободно  
Помещение

Назначение: другое, хвост, парикмахерская, фотостудия, спортивный зал, спортзал

Продается нежилое помещение, свободного назначения. На данный момент свободно. Идеально для спортивной секции, клуба його, тренажерного зала и много другого. Отдельный вход. Система вентиляции. Находится в спальном районе мкр-на Юбилейный в городе Королёв. Оперативный показ.

Предлагаю недвижимость от А101  
Помощь на любом этапе.  
Отдельный вход. Внутреннее озеленение.  
+7 (495) 880-79-47

Аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки, в рамках доходного подхода.

Аналог №1

Сделка торговую площадь Московская область, ул. Лесная, 2/6 - база ЦИАН, объявление №1202906761

Сделка: Снять/Сдать: Подходы к объекту: ИЕМ - Обзор рынка: Три сферы оценок: Фотогалерея: Каталог

Другие закладки

Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Лесная, 2/6 На карте

Ярославское шоссе, 11 км от МКАД

В избранное

5 фото

от 25 200 до 79 632 Р/мес.

4 048 м² за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены НДС, без комиссии

ИЕО

Ольга Викторовна

Еще 44 объекта

+7 800 555-20-94

Помогите, скажите, что такое это объявление на ЦИАН? Не удалось открыть ссылку

Написать сообщение

Историческая постройка от 150 000 руб./м²

Продажа помещений на 1 этаже в ИЖО «Одобрено». Выгодные инвестиции на свои средства – помещения от 30 м². Большая парковка от 80 м². Высокий трафик – более 24 000 автомобилей.

+7 (495) 125-12-00

Прямая ссылка на сайт застройщика АИ Development холдинга

от 50 до 158 м² -1 из 3 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Назначение: пекарня, выпечка, бар, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, другой

Площадь помещения: площадь участка: 168 кв. м, территория: до 60 кв. м, высота потолка: 3 кв. м

Аналог №2

Сделка торговую площадь ул. Ленинская 14, Московская область - база ЦИАН, объявление №184988106

Сделка: Снять/Сдать: Подходы к объекту: ИЕМ - Обзор рынка: Три сферы оценок: Фотогалерея: Каталог

Другие закладки

8 260 Р/мес.

9 912 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены НДС, комиссия 60%

ИЕО

King-K Estate

Агентство недвижимости

На рынке с 2007 года

Еще 61 объект

Показать телефон

Написать сообщение

ИЖ премиум-класса «Ремонтное Архитектурное Студийное» от 72 до 916 м². Объекты от 40 до 2000 м². Почтовый ящик и Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО

+7 (495) 125-16-92

Доступен сайт АИ Development. Прямая ссылка на сайт застройщика по адресу: «Станция метро» - станция торговля

10 м² 1 из 15 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Вашему вниманию предлагается помещение от 6 и до 450 кв.м. и под любой вид торговой деятельности. Магазин работает более ТРЕХ ЛЕТ, поэтому нет лишних затрат на рекламу. Помещение находится на цокольном этаже жилого дома. Есть вход со двора! Для точного определения объекта в базе, пожалуйста, назовите id 58226. Спасибо!

Узнайте больше

Аналог №3

Аренда помещения свободного назначения Московская область, улица Ленинская 14 - база ЦАМН, объявление №204425138

Московская область, Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, 14 На карте

Ярославное шоссе, 11 км от МКАД

**207 900 Р/мес.**

6 432 Р за м<sup>2</sup> в год

Следи за изменениями цены

УСН, без комиссии

ИРД:

**Елена Баширова**  
Ещё 3 объекта

**+7 977 337-39-89**  
**+7 495 971-09-10**

Помогите, советом, что сказать по объявлению на ЦАМН. И оставьте заявку после звонка

Написать сообщение

14 фото

297 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 17 Этаж

Свободно Помещение

Назначение: школа, бытовые услуги, клуб, фитнес, спортзал, гостиница, медицинский центр

Сдается отличное помещение свободного назначения с отдельным входом, в напольном доме по адресу: г.Королёв мкр.Юбилейный ул.Ленинская д.14.

Аналог №4

Сдам офис Московская область, метро ВДНХ, улица Пузановская 13 - база ЦАМН, объявление №208227957

Московская область, Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Пузановская, 13 На карте

ВДНХ

Ярославное шоссе, 11 км от МКАД

**190 000 Р/мес.**

11 600 Р за м<sup>2</sup> в год

Следи за изменениями цены

Включены НДС, без комиссии

ИРД:

**ID 29937**  
Ещё 3 объекта

**+7 903 219-09-01**  
**+7 906 746-17-08**

Помогите, советом, что сказать по объявлению на ЦАМН. И оставьте заявку после звонка

Написать сообщение

7 фото

200 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 17 Этаж

Свободно Помещение

Предлагается в аренду офисное помещение 200 м<sup>2</sup> в центре микрорайона Юбилейный, напротив

## Приложение №2 Документы Оценщика



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
115280, г. Москва, ул. Ленинская -7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178825  
Слобода, д.26, стр.4 info@absolut.ru К/ПЧ 772501001  
www.absolut.ru

**ПОЛИС № 022-073-002760/18**

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

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002760/18 от 03.09.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»</b>
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	<b>115093, г. Москва, 1-й Щипковский переулок, дом 3, офис 320</b>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>500 100 000 (Пятьсот миллионов сто тысяч) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<i>Не установлена</i>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<b>150 030 (Сто пятьдесят тысяч тридцать) рублей</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «24» сентября 2018 г. по «23» сентября 2019 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют страхование»**  
Заместитель Генерального директора  
на основании Доверенности №183/18 от 22.02.2018г.



(Кривошеев В.А.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.  
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

**Страхователь:**  
**Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»**  
Генеральный директор на основании Устава



(Разорёнова М.А.)



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слободы, д.26 +7 (495) 967-18-38 ИНН 7728178835  
info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-001847/18**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001847/18 от 18.06.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Лыгина Дарья Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. 3-я Карачаровская, д.9, корп.3, кв.21
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июля 2018 г. по «30» июня 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:  
Лыгина Дарья Викторовна

(Лыгина Д.В.)

«18» июня 2018г.







Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слободка, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИНН 7726178805  
info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

## ПОЛИС № 022-073-001852/18

## страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001852/18 от 18.06.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Шиянов Дмитрий Евгеньевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	111402, г. Москва, ул. Кетчерская, д.6, корп.2, кв.88
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июля 2018 г. по «30» июня 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:  
Шиянов Дмитрий Евгеньевич

  
(Шиянов Д.Е.)  
«18» июня 2018г.





## **Приложение №3 Документы Заказчика**

Раздел 1

(полное наименование органа регистрации права)

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>01.04.2019</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Кадастровый номер: <u>50:45:0010302:1799</u>	Всего листов выписки: _____
<small>Вид объекта недвижимости</small>	
Номер кадастрового квартала: <u>50:45:0010302</u>	
Дата присвоения кадастрового номера: <u>19.07.2017</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>	
Адрес: <u>141090 Московская область, г. Королев, мкр. Большое, ул. Пушкинская, д. 17, пом. 05</u>	
Площадь, м <sup>2</sup> : <u>2915,9</u>	
Наименование: <u>Нежилое помещение</u>	
Назначение: <u>Нежилое помещение</u>	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: <u>Этаж № 1, Этаж № 2</u>	
Вид жилого помещения: <u>данные отсутствуют</u>	
Кадастровая стоимость (руб.): <u>119870637,03</u>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <u>50:45:0010302:43</u>	
Вид разрешенного использования: <u>данные отсутствуют</u>	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям частного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования: <u>данные отсутствуют</u>	
Статус занесен об объекте недвижимости: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>	
Особые отметки: <u>данные отсутствуют</u>	
Получатель выписки: <u>Коммерческий банк "Софрино" (Закрытое Акционерное общество) (Банк "Софрино" (ЗАО))</u>	
<small>Содержит</small>	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ <u>Макузин С. В.</u>	М.П.

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

Помещение	
Лист № <u>01.04.2019</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела: <u>2</u> ; Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50:45:0010302:1799</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Коммерческий банк "Софрино" (Закрытое Акционерное общество) (Банк "Софрино" (ЗАО)), ИНН: 7744001440, ОГРН: 1027700003935
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:45:0010302:1799-50/001/2019-3 от 29.03.2019
3. Документы-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда Московской области от 12.12.2018 дата вступления в законную силу: 15.01.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда, Московская область, с/Королев, мкр-н Болшево, ул.Пушнитская, д.17, пом.05, нежилое помещение, расположенное на 1 этаже здания, общей площадью 140, 8 кв.м, состоящее из комнат: №12 площадью 29, 5 кв.м; № 19 площадью 6, 4 кв. м, части комнаты №13 (смежной с комнатой 12, 16), площадью 104 кв. м (размерами 7, 95м x 13, 2 кв.м
4. 4.1.1.	29.03.2019
дата государственной регистрации:	50:45:0010302:1799-50/001/2019-1
номер государственной регистрации:	с 04.06.2013 на 5 лет
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Мисовья-77", ИНН: 7737530891
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды от 22.04.2013 №5004/Д/22-04-13, дата регистрации 04.06.2013, №50-50/05-028/2013-160
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ</p> <p>М.П.  Мисовья С. В.</p>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположенный помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Наименование		
Лист № <u>01.04.2019</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер		<u>50:45:0010302:1799</u>

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

Макушев С. В.

*(подпись)*  
 М.П.

\_\_\_\_\_ (подпись, печать)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещений, машин-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
Лист №	Раздел №	Всего листов разделов №:	Всего листов выписки №:
01.04.2019			
Кадастровый номер:			50:45:0010302:1799

Номер этажа (этажей): Этаж № 2

Масштаб 1: данные отсутствуют

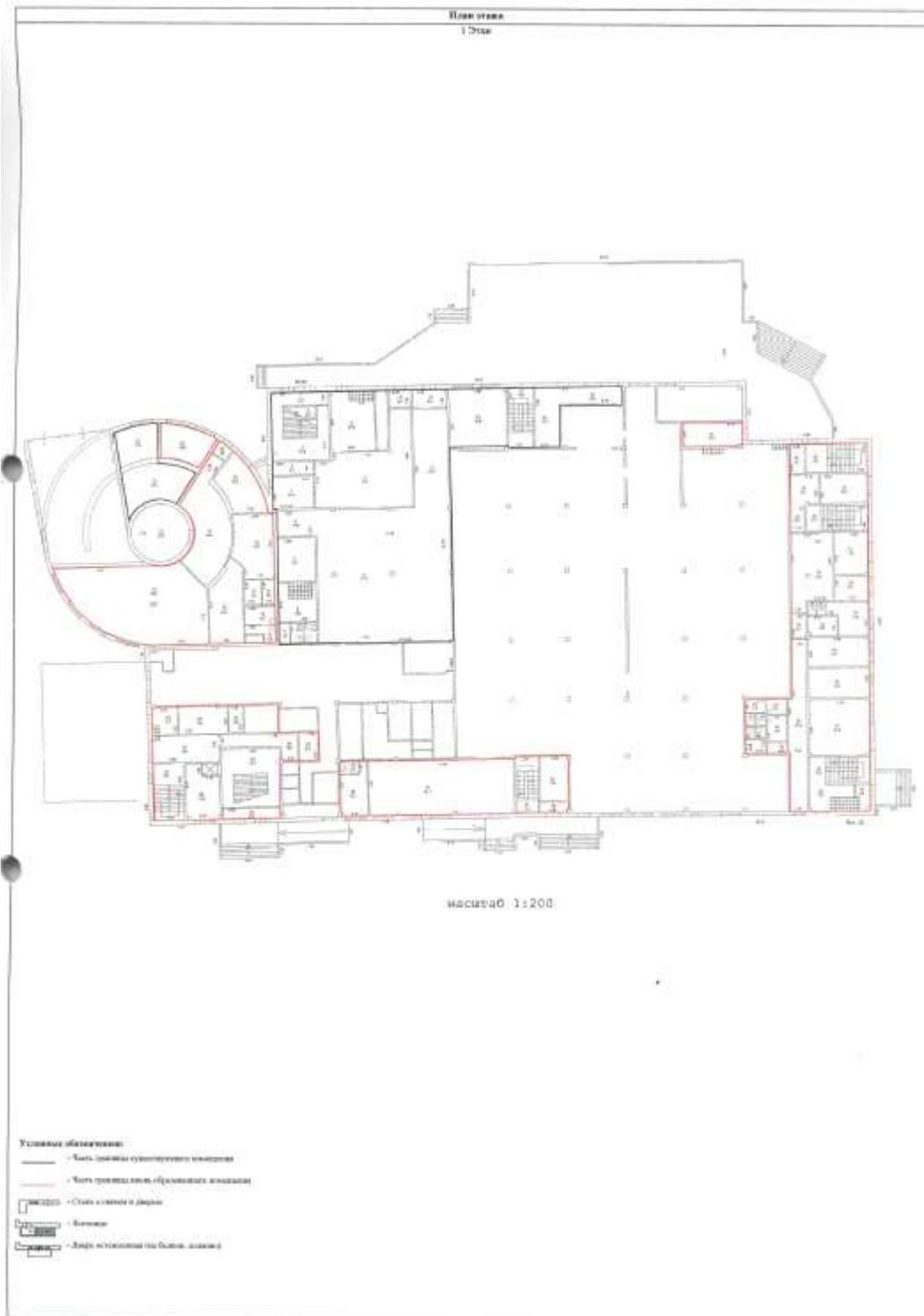
М.П. **МАКУХИН С. В.**  
 (подпись, фамилия)

Специализированная консалтинговая фирма ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ							
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительском падеже)							
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>							
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием помещения, в результате раздела помещения с кадастровым номером: 50:45:0010302:1487, расположенного: 141090, Российская Федерация, Московская область, Королев г, Болшево мкр, Пушкинская ул, д 17, пом 05							
2. Сведения о заказчике кадастровых работ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «СОФРИНО» (ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) (БАНК «СОФРИНО» (ЗАО)) (ИНН: 7744001440, ОГРН: 1027700003935)							
3. Сведения о кадастровом инженере							
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Мартынова Юлия Витальевна</u>							
Страховой номер индивидуального лицевого счета <u>10755253546</u>							
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность <u>17294</u>							
Контактный телефон сот.: <u>89259292480</u>							
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>Москва, Ленинский проспект, д.156 кв.362 martinova-yulia@mail.ru</u>							
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <u>Ассоциация СРО "БОКИ"</u>							
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО "Фудлкла" (Москва, п.Московский, 22-й км. Киевского шоссе, д.4, стр.2, офис 234-Г)</u>							
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ <u>№ 2018-405/42 от 2 февраля 2018 г.</u>							
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) <u>16 марта 2018 г.</u>							
<b>Исходные данные</b>							
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана</b>							
№ п/п	Наименование документа			Реквизиты документа			
1	2				3		
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	№ 99/2018/88654636			от 20 марта 2018 г.		
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	№ 99/2018/88654323			от 20 марта 2018 г.		
3	Технический паспорт помещения	№ 6/п,			от 6 сентября 2013 г.		
4	Решение суда	№ А41-1096/15,			от 11 сентября 2015 г.		
<b>2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана</b>							
Система координат <u>—</u>							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на —		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
—	—	—	—	—	—	—	—
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента,			
1	2	3		4			
1	Тахеометр электронный Leica TSR 803 power	Номер: 856989. Срок действия: 16.07.2018 г.		№ СП 1207536			
2	Аппаратура геодезическая спутниковая Topcon GR-5	Номер: 780-11070. Срок действия: 16.07.2018 г.		№ СП 1207561			

3	спутниковый геодезический двухчастотный Махог GGD	номер: 1440. Срок действия: 16.07.2018 г	СП 1207573
<b>4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости</b>			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	50:45:0010302:1487		
<b>5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>			
<b>5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении</b>			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
—	—		
<b>5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
—	—		
<b>6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса</b>			
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер	
1	2	3	
—	—	—	
<b>Характеристики объекта недвижимости</b>			
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики	
1	2	3	
1	Вид объекта недвижимости	Помещение	
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—	
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—	
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	50:45:0010302:1487	
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	—	
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:45:0010302	
6	Кадастровый номер иного объекта (объектов) недвижимости, в пределах (в состав) которого (которых) расположен объект недвижимости	50:45:0010302:1487	
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 Этаж, 2 Этаж	
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	—	
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	24-83, 84-88, 100-111, 113-115, 118-139, 141-145, 147-151, чп140, чп 146	
7	Адрес объекта недвижимости	141090, Российская Федерация, Московская область, Королев г, Болшево мкр, Пушкинская ул, д 17, пом 05	
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—	
	Местоположение объекта недвижимости	—	

	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
	Назначение объекта недвижимости	Нежилое помещение
8	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости	—
	в том числе подземных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—
	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
13	Площадь объекта недвижимости (P), м <sup>2</sup>	2 915,9
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—
<b>Заключение кадастрового инженера</b>		
<p>Кадастровый инженер Мартынова Юлия Витальевна (Ассоциация саморегулируемая организация "Балтийское объединение кадастровых инженеров" - №005 от 16.08.2016, свидетельство о членстве №1751.01-262510670828-КИ-005 от 17.11.2016 г.), проводит кадастровые работы по договору №2018-405/42 от 02.02.2018 в связи с образованием помещения, в результате раздела помещения с кадастровым номером: 50:45:0010302:1487, расположенного: 141090, Российская Федерация, Московская область, Королев г, Болшево мкр, Пушкинская ул, д 17, пом 05. Образование помещений осуществляется согласно решения суда №А41-1096/15 от 11.09.2015 г. КБ "СОФРИНО" (ЗАО) выделяется нежилое помещение №05 площадью 2915,9 кв.м. в виде конкретных помещений : на первом этаже- помещения 24-83, на втором этаже помещения 84-88,100-111,113-115,118-139,141-145,147-151, часть помещения №140 площадью 79,5 кв.м и часть помещения №146 площадью 40,4 кв.м. согласно технического паспорта БТИ № б/н от 06.09.2013 и Технического плана №б/н</p>		



Отчет № 44/2019  
Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих Банк «Софрино»  
(ЗАО)  
Заказчик: Банк «Софрино» ЗАО

