

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

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

Отчет № 90/2018

**Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого
имущества**

Дата проведения оценки	24 октября 2018 года
Дата составления отчета:	03 декабря 2018 года
Заказчик:	ООО КБ «Новопокровский»
Исполнитель:	ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Москва 2018

Содержание:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....	4
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	7
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	10
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	10
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	13
ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	14
2.1. ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И УСЛОВИЯ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	14
2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	14
2.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	16
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	17
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	17
2.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	19
2.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	20
2.9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
ГЛАВА 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ.....	22
3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
3.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНОВ.....	27
3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	39
3.4. КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	41
3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА СТЕПЕНИ АКТИВНОСТИ РЫНКА	44
3.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	45
3.7. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 3 КВАРТАЛА 2018 ГОДА.	50
3.8. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ОКТЯБРЕ 2018 ГОДА.	70
3.9. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ И ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ В ОКТЯБРЕ 2018 ГОДА.	75
3.10. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПО ИТОГАМ III КВАРТАЛА 2018 ГОДА.	79
3.11. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ СОГЛАСНО ОБЗОРУ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНАХ РОССИИ.....	82
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	84
4.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ	84
4.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	84
4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	128
ГЛАВА 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	130
5.1 Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.....	130
5.1.1 Затратный подход.....	130
5.1.2 Сравнительный подход.....	131
5.1.3 Доходный подход.....	132
5.2 ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	133
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	134
6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., Г. ПУШКИНО, УЛ. 1-Я СЕРЕБРЯНСКАЯ, Д. 2, ПОМ. 251.....	134
6.1.1. <i>Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода....</i>	<i>134</i>
6.1.2. <i>Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.</i>	<i>141</i>
6.1.3. <i>Согласование результатов оценки.</i>	<i>150</i>
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., Г. ПУШКИНО, УЛ. 1-Я СЕРЕБРЯНСКАЯ, Д.2, ПОМ. 249.....	151
6.2.1. <i>Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода....</i>	<i>151</i>
6.2.2. <i>Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.</i>	<i>158</i>
6.2.3. <i>Согласование результатов оценки.</i>	<i>167</i>
6.3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., Г. ПУШКИНО, УЛ. ИНСТИТУТСКАЯ, Д. 27, ПОМ. 83.....	168

6.3.1.	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода....	168
6.3.2.	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.....	175
6.3.3.	Согласование результатов оценки.....	184
6.4.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛ., УГЛИЧСКИЙ Р-Н, Д. НАЛУЦКОЕ.....	185
6.4.1.	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода....	185
6.5.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ДМИТРОВСКИЙ Р-Н, УЛ. ПОДЛИПЕЦКАЯ СЛОБОДА, Д. 48, ПОМ. 8.....	192
6.5.1.	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода....	192
6.5.2.	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом.....	196
6.5.3.	Согласование результатов рыночной стоимости оцениваемого объекта.....	204
6.6.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КОСТРОМСКАЯ ОБЛ., Г. КОСТРОМА, УЛ. НИКИТСКАЯ, Д. 36.....	205
6.6.1.	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода....	205
6.6.2.	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом.....	212
6.6.3.	Согласование результатов оценки.....	219
6.7.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. КРАСНОДАР, УЛ. ВОЛЖСКАЯ, Д. 47/77.....	220
6.7.1.	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода....	220
6.7.2.	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.....	231
6.7.3.	Согласование результатов оценки.....	241
6.8.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Р-Н НОВОПОКРОВСКИЙ, С/П НОВОПОКРОВСКОЕ, СТ-ЦА НОВОПОКРОВСКАЯ, УЛ. ЛЕНИНА, Д. 102, ПОМ. 1, 2, 4-18, 41-56.....	242
6.8.1.	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода....	242
6.8.2.	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.....	250
6.8.3.	Согласование результатов оценки.....	261
6.9.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ДМИТРОВСКИЙ Р-Н, Г/ПОС ДМИТРОВ, Д. МИТЬКИНО.....	262
6.9.1.	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода....	262
6.10.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ДМИТРОВСКИЙ Р-Н, КОСТИНСКОЕ С.П., Д. СЕРГЕЙКОВО, Д. 203.....	268
6.10.1.	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.....	268
6.11.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ДМИТРОВСКИЙ Р-Н, П/О НЕКРАСОВСКИЙ, Д. ГОРКИ-СУХАРЕВСКИЕ, УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, Д.65.....	274
6.11.1.	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.....	274
6.11.2.	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках затратного подхода.....	285
6.11.3.	Итоговое значение рыночной стоимости объекта.....	292
6.12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	294
ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ.....		296
ГЛАВА 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....		297

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества составлено на основании Отчета об оценке № 90/2018 от 03 декабря 2018 года, подготовленного ООО «Экономико-правовая Экспертиза».

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества подготовлено на основании Договора № 2018-6623/60 от 24 октября 2018 года.

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

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер
1	Помещение нежилое, площадь 425,8 кв.м, адрес: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д.102, пом.1, 2, 4-18, 41-56	9 466 741,00	23:22:0503111:276
2	Здание нежилое, площадь 1515.10 кв.м, адрес: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36	119 112 413,00	44:27:040643:321
	Земельный участок, площадь 675 кв.м, адрес: г. Кострома, ул. Никитская, д.36	4 430 025,00	446276040643:78
3	Здание нежилое, площадь 861.8 кв.м, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская, д. 47/77	75 863 658,00	23:43:0401056:39
	Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 398 кв.м: адрес: г. Краснодар, Карсунский округ, ул. Волжская, ул. им. Глинки, 47/77	8 964 154,00	23:43:0401056:1
4	Земельный участок, площадь 20000 кв.м, адрес: Московская область, Дмитровский район. г/п Дмитров, д. Митькино	16 199 600,00	50:04:0101202:115
5	Земельный участок, площадь 5000 кв.м: адрес: Ярославская обл., Угличский р-н, д. Налуцкое	1 417 500,00	76:16:020501:647
6	Нежилое сооружение (баня), площадь 132 кв.м: расположенное адрес: Московская область, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д. 65	3 131 148,00	50:04:0000000:64904
	Жилой дом площадь 431,5 кв. м: адрес: МО, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	35 302 356,00	50:04:0050301:17
	Земельный участок, площадь 4150 кв.м: адрес: МО, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	10 397 430,00	50:04:0050301:4
7	Земельный участок, площадь 1500 кв.м: адрес: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, уч. 45	1 677 570,00	50:04:0170701:14
	Жилой дом, общая площадь 240 кв.м, адрес: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, д. 203	6 242 430,00	50:04:0120401:1783
8	Часть нежилого помещения площадь 335,50 кв. м, адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д.2, пом. 251 (3 этаж)	16 779 661,00	50:13:0000000:54315
9	Часть нежилого помещения, площадь 426,50 кв.м, адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д.2, пом. 249 (1-ый этаж)	17 796 610,00	50:13:0000000:54313

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер
10	Помещение, площадь 112,3 кв.м: адрес: Московская обл., Дмитровский р-н, ул. Подлипецкая слобода, д.48 пом. 8	5 700 123,00	50:04:0000000:87151
11	Часть нежилого помещения, площадь 738,7 кв.м, адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83 (этаж 1,2,3)	36 016 949,00	50:13:0070202:2479

Вид определяемой стоимости: рыночная.

Цель и задача проведения 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: 24 октября 2018.

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

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251, общей площадью 335,5 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 944 000 рублей
(Десять миллионов девятьсот сорок четыре тысячи) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249, общей площадью 426,5 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 069 000 рублей
(Десять миллионов шестьдесят девять тысяч) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83, общей площадью 738,7 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

21 718 000 рублей
(Двадцать один миллион семьсот восемнадцать тысяч) рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки (земельный участок, площадью 5000 кв.м., по адресу Ярославская область, Угличский район, д. Налуцкое, кадастровый номер 76:16:020501:647), рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составляет с учётом округления:

851 000 рублей
(Восемьсот пятьдесят одна тысяча) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д. 48, пом. 8 общей площадью 112,3 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

3 580 000 рублей
(Три миллиона пятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Рыночная стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36, рассчитанная по состоянию на даты оценки составляет с учетом округления :

60 286 000 рублей
(Шестьдесят миллионов двести восемьдесят шесть тысяч) рублей

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77, общей площадью 861,8 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

37 303 000 рублей
(Тридцать семь миллионов триста три тысячи) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102, общей площадью 425,8 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 145 000 рублей
(Десять миллионов сто сорок пять тысяч) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, д. Митькино, общей площадью 20000 кв.м, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

2 666 000 рублей
(Два миллиона шестьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская область, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д. 65, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

15 882 000 рублей
(Пятнадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, д. 203, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

3 665 000 рублей
(Три миллиона шестьсот шестьдесят пять 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»



М.А. Разорова

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

03 декабря 2018 года

город Москв

Представитель конкурсного управляющего
ООО КБ «Новопокровский»
г-ну Корнееву А.А.

Согласно Договору № 2018-6623/60 от 24 октября 2018 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, выполнившем 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

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер
1	Помещение нежилое, площадь 425,8 кв.м, адрес: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д.102, пом.1, 2, 4-18, 41-56	9 466 741,00	23:22:0503111:276
2	Здание нежилое, площадь 1515.10 кв.м, адрес: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36	119 112 413,00	44:27:040643:321
	Земельный участок, площадь 675 кв.м, адрес: г. Кострома, ул. Никитская, д.36	4 430 025,00	446276040643:78
3	Здание нежилое, площадь 861.8 кв.м, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская, д. 47/77	75 863 658,00	23:43:0401056:39
	Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 398 кв.м: адрес: г. Краснодар, Карсунский округ, ул. Волжская, ул. им. Глинки, 47/77	8 964 154,00	23:43:0401056:1
4	Земельный участок, площадь 20000 кв.м, адрес: Московская область, Дмитровский район. г/п Дмитров, д. Митькино	16 199 600,00	50:04:0101202:115
5	Земельный участок, площадь 5000 кв.м: адрес: Ярославская обл., Угличский р-н, д. Налуцкое	1 417 500,00	76:16:020501:647
6	Нежилое сооружение (баня), площадь 132 кв.м: расположенное адрес: Московская область, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д. 65	3 131 148,00	50:04:0000000:64904
	Жилой дом площадь 431,5 кв. м: адрес: МО, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	35 302 356,00	50:04:0050301:17
	Земельный участок, площадь 4150 кв.м: адрес: МО, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	10 397 430,00	50:04:0050301:4
7	Земельный участок, площадь 1500 кв.м: адрес: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, уч. 45	1 677 570,00	50:04:0170701:14
	Жилой дом, общая площадь 240 кв.м, адрес: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, д. 203	6 242 430,00	50:04:0120401:1783

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер
8	Часть нежилого помещения площадь 335,50 кв. м, адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д.2, пом. 251 (3 этаж)	16 779 661,00	50:13:0000000:54315
9	Часть нежилого помещения, площадь 426,50 кв.м, адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д.2, пом. 249 (1-ый этаж)	17 796 610,00	50:13:0000000:54313
10	Помещение, площадь 112,3 кв.м: адрес: Московская обл., Дмитровский р-н, ул. Подлипецкая слобода, д.48 пом. 8	5 700 123,00	50:04:0000000:87151
11	Часть нежилого помещения, площадь 738,7 кв.м, адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83 (этаж 1,2,3)	36 016 949,00	50:13:0070202:2479

Вид определяемой стоимости: рыночная.

Цель и задача проведения 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: 24 октября 2018 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

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

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251, общей площадью 335,5 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 944 000 рублей

(Десять миллионов девятьсот сорок четыре тысячи) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249, общей площадью 426,5 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 069 000 рублей

(Десять миллионов шестьдесят девять тысяч) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83, общей площадью 738,7 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

21 718 000 рублей

(Двадцать один миллион семьсот восемнадцать тысяч) рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки (земельный участок, площадью 5000 кв.м., по адресу Ярославская область, Угличский район, д. Налуцкое, кадастровый номер 76:16:020501:647), рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составляет с учётом округления:

851 000 рублей

(Восемьсот пятьдесят одна тысяча) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д. 48, пом. 8 общей площадью 112,3 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

3 580 000 рублей

(Три миллиона пятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Рыночная стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36, рассчитанная по состоянию на даты оценки составляет с

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

учетом округления :

60 286 000 рублей
(Шестьдесят миллионов двести восемьдесят шесть тысяч) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77, общей площадью 861,8 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

37 303 000 рублей
(Тридцать семь миллионов триста три тысячи) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102, общей площадью 425,8 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 145 000 рублей
(Десять миллионов сто сорок пять тысяч) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, д. Митькино, общей площадью 20000 кв.м, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

2 666 000 рублей
(Два миллиона шестьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская область, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д. 65, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

15 882 000 рублей
(Пятнадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, д. 203, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

3 665 000 рублей
(Три миллиона шестьсот шестьдесят пять 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»



М.А. Разоренова

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

На основании Договора № 2018-6623/60 от 24 октября 2018 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

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер
1	Помещение нежилое, площадь 425,8 кв.м, адрес: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д.102, пом.1, 2, 4-18, 41-56	9 466 741,00	23:22:0503111:276
2	Здание нежилое, площадь 1515.10 кв.м, адрес: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36	119 112 413,00	44:27:040643:321
	Земельный участок, площадь 675 кв.м, адрес: г. Кострома, ул. Никитская, д.36	4 430 025,00	446276040643:78
3	Здание нежилое, площадь 861.8 кв.м, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская, д. 47/77	75 863 658,00	23:43:0401056:39
	Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 398 кв.м: адрес: г. Краснодар, Карсунский округ, ул. Волжская, ул. им. Глинки, 47/77	8 964 154,00	23:43:0401056:1
4	Земельный участок, площадь 20000 кв.м, адрес: Московская область, Дмитровский район. г/п Дмитров, д. Митькино	16 199 600,00	50:04:0101202:115
5	Земельный участок, площадь 5000 кв.м: адрес: Ярославская обл., Угличский р-н, д. Налуцкое	1 417 500,00	76:16:020501:647
6	Нежилое сооружение (баня), площадь 132 кв.м: расположенное адрес: Московская область, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д. 65	3 131 148,00	50:04:0000000:64904
	Жилой дом площадь 431,5 кв. м: адрес: МО, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	35 302 356,00	50:04:0050301:17
	Земельный участок, площадь 4150 кв.м: адрес: МО, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	10 397 430,00	50:04:0050301:4
7	Земельный участок, площадь 1500 кв.м: адрес: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, уч. 45	1 677 570,00	50:04:0170701:14
	Жилой дом, общая площадь 240 кв.м, адрес: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, д. 203	6 242 430,00	50:04:0120401:1783
8	Часть нежилого помещения площадь 335,50 кв. м, адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д.2, пом. 251 (3 этаж)	16 779 661,00	50:13:0000000:54315
9	Часть нежилого помещения, площадь 426,50 кв.м, адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д.2, пом. 249 (1-ый этаж)	17 796 610,00	50:13:0000000:54313
10	Помещение, площадь 112,3 кв.м: адрес: Московская обл., Дмитровский р-н, ул. Подлипецкая слобода, д.48 пом. 8	5 700 123,00	50:04:0000000:87151
11	Часть нежилого помещения, площадь 738,7 кв.м, адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83 (этаж 1,2,3)	36 016 949,00	50:13:0070202:2479

Источник: информация заказчика

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

В рамках настоящего отчета при определении рыночной стоимости объектов недвижимости были использованы различные подходы. Для каждого объекта оценки выбор подходов, а также обоснование от отказа описан в п.п. 5.2. настоящего Отчета.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251, общей площадью 335,5 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 944 000 рублей
(Десять миллионов девятьсот сорок четыре тысячи) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249, общей площадью 426,5 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 069 000 рублей
(Десять миллионов шестьдесят девять тысяч) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83, общей площадью 738,7 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

21 718 000 рублей
(Двадцать один миллион семьсот восемнадцать тысяч) рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки (земельный участок, площадью 5000 кв.м., по адресу Ярославская область, Угличский район, д. Налуцкое, кадастровый номер 76:16:020501:647), рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составляет с учётом округления:

851 000 рублей
(Восемьсот пятьдесят одна тысяча) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д. 48, пом. 8 общей площадью 112,3 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

3 580 000 рублей
(Три миллиона пятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Рыночная стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36, рассчитанная по состоянию на даты оценки составляет с учетом округления :

60 286 000 рублей
(Шестьдесят миллионов двести восемьдесят шесть тысяч) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77, общей площадью 861,8 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

37 303 000 рублей
(Тридцать семь миллионов триста три тысячи) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102, общей площадью 425,8 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 145 000 рублей
(Десять миллионов сто сорок пять тысяч) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, д. Митькино, общей площадью 20000 кв.м, по состоянию на дату

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

оценки составляет с учетом округления:

2 666 000 рублей
(Два миллиона шестьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская область, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д. 65, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

15 882 000 рублей
(Пятнадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, д. 203, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

3 665 000 рублей
(Три миллиона шестьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

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:

Таблица № 4

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение нежилое, площадь 425,8 кв.м, адрес: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д.102, пом.1, 2, 4-18, 41-56	23:22:0503111:276	10 145 000
2	Здание нежилое, площадь 1515.10 кв.м, адрес: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36	44:27:040643:321	60 286 000
	Земельный участок, площадь 675 кв.м, адрес: г. Кострома, ул. Никитская, д.36	446276040643:78	
3	Здание нежилое, площадь 861.8 кв.м, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская, д. 47/77	23:43:0401056:39	37 303 000
	Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 398 кв.м: адрес: г. Краснодар, Карсунский округ, ул. Волжская, ул. им. Глинки, 47/77	23:43:0401056:1	
4	Земельный участок, площадь 20000 кв.м, адрес: Московская область, Дмитровский район. г/п Дмитров, д. Митькино	50:04:0101202:115	2 666 000
5	Земельный участок, площадь 5000 кв.м: адрес: Ярославская обл., Угличский р-н, д. Налуцкое	76:16:020501:647	851 000
6	Нежилое сооружение (баня), площадь 132 кв.м: расположенное адрес: Московская область, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д. 65	50:04:0000000:64904	15 882 000
	Жилой дом площадь 431,5 кв. м: адрес: МО, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	50:04:0050301:17	
	Земельный участок, площадь 4150 кв.м: адрес: МО, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	50:04:0050301:4	
7	Земельный участок, площадь 1500 кв.м: адрес: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, уч. 45	50:04:0170701:14	3 665 000
	Жилой дом, общая площадь 240 кв.м, адрес: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, д. 203	50:04:0120401:1783	
8	Часть нежилого помещения площадь 335,50 кв. м, адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д.2, пом. 251 (3 этаж)	50:13:0000000:54315	10 944 000
9	Часть нежилого помещения, площадь 426,50 кв.м, адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д.2, пом. 249 (1-ый этаж)	50:13:0000000:54313	10 069 000

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
10	Помещение, площадь 112,3 кв.м: адрес: Московская обл., Дмитровский р-н, ул. Подлипецкая слобода, д.48 пом. 8	50:04:0000000:8 7151	3 580 000
11	Часть нежилого помещения, площадь 738,7 кв.м, адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83 (этаж 1,2,3)	50:13:0070202:2 479	21 718 000

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

Оценка проведена, а Отчет составлен 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.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

В рамках поставленной задачи оценщиком были проанализированы документы, характеризующие правовой статус и результаты хозяйственной деятельности, 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 24 октября 2018 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	Объекты недвижимого имущества (полный перечень представлен в Таблице №1)
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 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. 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. 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....»
Вид стоимости	<p>Оценке подлежит рыночная стоимость. Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному в ст. 3 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в ред. От 08.06.15 г.):</p> <p>«...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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей 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 определения стоимости	24 октября 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • В процессе подготовки отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений: • Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. • 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. • 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; • 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"> • 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. • Ни Заказчик, ни Исполнитель 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 Исполнителем. • От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов. • Объект оценки, по нашим предположениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость. • Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет

	<p>реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.• 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.
--	---

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 об объекте недвижимости от 28.08.2017 г. (кад. № 50:13:0000000:54315)
- Выписка из ЕГРН от 28.08.2017 г. (кад. № 50:13:0070202:2479)
- Выписка из ЕГРН от 28.08.2017 г. (кад. № 50:13:0000000:54313)
- Договор аренды недвижимости от 01.01.2017 г.
- Соглашение № 1 об отступном от 09.08.2017 г.
- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимости № 7700-4001/5006/2018-7415 от 23.08.2018г.
- Технический паспорт на нежилое здание по адресу: г. Краснодар, ул. Волжская, ул. Глинки 47/77.
- Технический паспорт нежилого помещения по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102.
- Выписка из ЕГРН от 05.04.2017 г. (кад. № 50:04:0101202:115)
- Выписка из ЕГРН от 07.08.2017 г. (кад. № 50:04:0000000:64904)
- Выписка из ЕГРН от 07.08.2017 г. (кад. № 50:04:0050301:17)
- Выписка из ЕГРН от 07.08.2017 г. (кад. № 50:04:0050301:4)
- Выписка из ЕГРН от 20.03.2017 г. (кад. № 50:04:0170701:14)
- Выписка из ЕГРН от 20.03.2017 г. (кад. № 50:04:0120401:1783)

2. Анализ рынка недвижимости России .

Для определения ценовых ориентиров стоимости был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости Краснодарского края, Костромской области, Московской области, Ярославской области. 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

Применение затратного подхода приведено в Главе 6, пункт 6.11.

5. Применение сравнительного подхода

Применение сравнительного подхода приведено в Главе 6, пункт 6.1-6.11.

6. Применение доходного подхода

Применение доходного подхода приведен в Главе 6, пункт 6.1-6.8

7. Итоговая рыночная стоимость

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого Объекта приведена в Главе 6, пункт 6.12.

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 недвижимости Краснодарского края, Костромской области, Московской области, Ярославской области, для того, 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 № 6

Сведения о Заказчике

Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий банк «Новопокровский»
Сокращенное наименование	ООО КБ «Новопокровский»
КПП	231201001
ИНН	2344012343
Место нахождения:	350059, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/им. Глинки, д.47/77
Сведения о руководителе (лицо, подписавшее договор на оценку):	Представитель конкурсного управляющего ООО КБ «Новопокровский» Корнеев А.А.
Банковские реквизиты	Адрес представителя конкурсного управляющего: 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 59, стр. 2 Получатель: Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» Адрес: 109240, Россия, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4 ИНН 7708514824/ КПП 770901001 р/с 40503810145250003051 в ГУ Банка России по ЦФО, г Москва 35 БИК: 044525000 В назначении платежа указывать: счет ООО КБ «Новопокровский» в Агентстве № 76/11-0625

2.6. Сведения об Исполнителе и Оценщике

2.7.1. Сведения об Исполнителе

Таблица № 7

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	Разоренова 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 № 8

Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Косилова Екатерина Викторовна
Трудовой договор оценщика	Трудовой договор №11 от 27.01.2016 года
Местонахождение оценщика:	г. Москва, ул. Б. Тульская, 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 деятельности	14 лет
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик	
Наименование СРО	НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»
Место нахождения:	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
Реестровый номер (дата включения) в реестре саморегулируемых организаций оценщиков:	№ 2041 от 27 января 2016 года
Информация о членстве в СРО	Свидетельство о членстве в НП «СРО АРМО» № 3134-16 от 27.01.2016 года
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ВСВ № 0541231 от 05 ноября 2004 года Финансовая академия при Правительстве РФ, экономист по специальности «Финансы и кредит», свидетельство №5514 Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценочная деятельность» (2007 г.).
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование». Страховой полис № 022-073-001033/17 от 01.06.2017 года, выдан на срок с 26 января 2018 года по 25 января 2019 года, размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о независимости оценщика в соответствии со статьей 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика Такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки

Таблица № 9

Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Дамнянович Полина Юрьевна
Трудовой договор оценщика	Трудовой договор № 5 от 14.07.2008 года
Местонахождение оценщика:	г. Москва, ул. Б. Тульская, 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 деятельности	12 лет
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик	
Наименование СРО	НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»
Место нахождения:	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
Реестровый номер (дата включения) в реестре саморегулируемой организации	№ 1376 от 08 апреля 2009 года

оценщиков:	
Информация о членстве в СРО	Свидетельство о членстве в НП «СРО АРМО» № 2280-09 от 08.04.2009 года
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова: «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 819474, рег. №1632 от 30.10.2006 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 022-073-001845/18 от 18.06.2018 года, выдан на срок с 01 июля 2018 года по 30 июня 2019 года, размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №013102-2 от 13 ноября 2018 г. «Оценка движимого имущества», Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003628-3 от 14 февраля 2018 г. «Оценка бизнеса».
Сведения о независимости оценщика в соответствии со статьей 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки

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

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

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
- 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.
- 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.
- 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.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.
- Объекты оценки, по нашим предположениям, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.
- Объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.
- 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.

13. По объектам недвижимости, расположенным в г. Пушкино имеются обременения, в виде договора аренды (более подробные характеристики приведены в описании каждого конкретного объекта в п.п. 4.2. настоящего отчета). Оценка была произведена без учета данных ограничений и обременений.

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. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области;
4. Анализ рынка коммерческой недвижимости Костромской области;
5. Анализ рынка земли Ярославской области;
6. Анализ рынка коммерческой области Красноярского края.

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации:

Таблица № 10

Источники аналитической информации

Наименование обзора	Авторство	Источник получения информации
«Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации» в январе-октябре от 09.11.2018 г.	Министерство Экономического Развития РФ Картина экономики. Октябрь 2018 года	Официальный сайт МЭР РФ: http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201809113
Социальное и экономическое положение Московской области в 1 полугодии 2018г.	Министерство экономики и финансов Московской области Обзор от 14.09.2018 г.	Официальный сайт: http://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye
Социальное и экономическое положение Ярославской области. Январь – сентябрь 2018 г.	Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Ярославской области	Официальный сайт: http://yar.gks.ru
Социальное и экономическое положение Краснодарского края. Январь – сентябрь 2018 г.	Министерство экономики Краснодарского края	Официальный сайт: http://economy.krasnodar.ru
Итоги III квартала 2018 года на рынке загородной недвижимости Московского региона	Консалтинговая компания «Метриум»	Официальный сайт: http://www.metrium.ru
Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области в 3 квартале 2018 года	Профессиональное финансовое консультирование (ПФК) «Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года»	Официальный сайт: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/
Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Костромы в октябре 2018 г.	Информационный ресурс о недвижимости ЦИАН	Официальный сайт: https://www.cian.ru/
Обзор рынка коммерческой недвижимости Красноярского края в октябре 2018 г.	Информационные ресурсы о недвижимости Avito.ru, Cian.ru	Официальный сайт: http://avito.ru/ https://cian.ru/

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

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-октябре 2018 г.¹

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 темп роста ВВП снизился до 1,3% г/г после 1,9% г/г во 2кв18. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г. Замедление экономического роста в 3кв18 было обусловлено негативной динамикой сельского хозяйства. Выпуск отрасли в июле–сентябре снизился на 6,1% г/г (в целом за январь–сентябрь –на 3,3%г/г).

Слабая динамика сельского хозяйства в текущем году связана в первую очередь со снижением урожая зерновых и зернобобовых культур относительно рекордного уровня прошлого года.

По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года –на 0,2 п.п. Уровень безработицы в сентябре достиг исторического минимума (4,7% с устранением сезонности).

Реальные заработные платы продолжают расти высокими темпами (по предварительной оценке Росстата, в сентябре и в 3кв 18 в целом –на 7,2% г/г). По оценке Минэкономразвития России, динамичный рост оплаты труда наблюдается как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3кв18 замедлялся. В июле –сентябре годовые темпы роста оборота организаций розничной торговли и общественного питания последовательно снижались.

Сохраняется тенденция к замедлению продаж легковых автомобилей. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности. Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3кв18, по оценке, снизились до 1,8–2,3 % г/г.

При этом в терминах последовательных приростов (с устранением сезонности) инвестиции в 3кв18 показали спад по сравнению со 2кв18. Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса. Положительное сальдо счета текущих операций в 3кв18 увеличилось до 26,4 млрд. долл.США (в 3кв17 наблюдался дефицит 3,2 млрд. долл. США).

Основной вклад в улучшение годовой динамики показателя внес рост нефтегазового экспорта за счет роста цен на нефть, а также снижение импорта товаров в условиях ослабления рубля. В результате профицит текущего счета в 3кв18 стал максимальным для этого квартала с 2008 года. В октябре инфляция ускорилась до 3,5% г/г с 3,4% г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в помесечном выражении сохранится примерно на уровне октября (0,4–0,5% м/м).

В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков. Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Вместе с тем корпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение. В сентябре продолжилось перераспределение депозитной базы банков между депозитами населения и компаний.

Сезонно очищенный прирост рублевых вкладов населения в сентябре продолжил замедляться. По розничным валютным вкладам второй месяц подряд наблюдается умеренный отток. В то же время рост вкладов компаний оказывает поддержку депозитной базе банков.

¹ <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201809113>

Таблица № 11

Основные параметры прогноза социально-экономического развития (август 2018 г.)

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки URALS, долл. США /баррель	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
ВВП, %	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
Номинальный ВВП, млрд. руб.	101 164	105 820	110 732	118 409	126 998	136 745	147 173
Дефлятор ВВП	8,0	3,3	2,6	3,7	3,9	4,2	4,2
Инфляция, % дек/дек	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Инфляция, % в сред. за год	2,7	4,6	3,4	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (в среднем за год)	61,7	63,9	63,8	64,0	64,7	66,3	68,0
Промышленное производство, %	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
Розничный товарооборот, %	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
Инвестиции в основной капитал, %	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
Отношение объема инвестиций в основной капитал к объему ВВП	20,7	21,4	23,0	23,9	24,8	25,6	26,4
Экспорт товаров, млрд. долл. США	439	437	435	445	461	483	505
% ВВП	26,8	26,4	25,1	24,0	23,5	23,4	23,3
Экспорт ТЭК, млрд. долл. США	251	235	229	224	216	212	209
Импорт товаров, млрд. долл. США	258	272	289	309	327	346	365
% ВВП	15,7	16,4	16,7	16,7	16,7	16,8	16,9
Счет текущих операций, млрд. долл. США	94,3	72,4	49,8	37,5	30,1	27,2	24,7
% ВВП	5,8	4,4	2,9	2,0	1,5	1,3	1,1
Финансовый счет, млрд. долл. США	41,1	19,2	7,5	1,8	0,2	2,7	6,2
% ВВП	2,5	1,2	0,4	0,1	0,0	0,1	0,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
Реальная заработная плата, %	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
Производительность труда, %	1,4	1,3	1,9	2,9	3,2	2,9	3,1
Безработица, %	4,8	4,8	4,7	4,7	4,6	4,6	4,6

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Оперативная статистика потребительской и инвестиционной активности указывает на дальнейшее замедление роста внутреннего спроса в 3кв18. Рост розничного товарооборота в сентябре замедлился до 2,2% г/г, в целом за 3кв18 рост показателя составил 2,6% г/г (после 2,9% г/г во 2кв18). Оборот организаций общественного питания в сентябре третий месяц подряд демонстрировал замедление (до 3,9% г/г), вместе с тем в целом за 3кв18 темпы его роста сохранились на высоких уровнях (4,4% по сравнению с 4,2% во 2кв18).

Сохраняется тенденция к замедлению роста продаж новых легковых автомобилей: в сентябре и октябре они выросли на 6,2% г/г и 8,2% г/г соответственно после роста темпом выше 10% г/г в летние месяцы.

Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности. Индекс потребительских настроений (ИПН), рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в среднем за 3кв18 составил 93,3 п.п. SA после 100,2 п.п. SA во 2кв18. Ухудшение динамики наблюдалось по компонентам индекса, характеризующим как восприятие респондентами текущей ситуации, так и их ожидания на будущее. В октябре ИПН оставался на низких уровнях (93,1 п.п. SA).

Рис. 7. На потребительском рынке наметилась тенденция к замедлению роста



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 1

Рис. 8. Продажи легковых автомобилей стабилизировались в абсолютном выражении



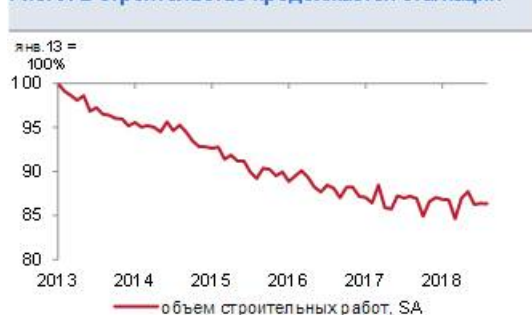
Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок № 2

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18, по оценке, замедлился до 1,8–2,3% г/г. Оценка роста инвестиций в 3кв18 произведена на основе оперативных индикаторов инвестиционной активности. На ее замедление в 3кв18 указывали возобновившееся снижение объема строительных работ, а также падение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (-5,2% в 3кв18 после роста на 8,7% во 2кв18).

В сентябре динамика обоих показателей вышла в небольшой плюс, однако оставалась слабой (+0,1% г/г и +1,0% г/г соответственно).

Рис. 9. В строительстве продолжается стагнация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок № 3

Рис. 10. Импорт инвестиционных товаров снижается



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок № 4

Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса.

Так, индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности с начала года находится на уровнях конца 2016 года. Индекс промышленного оптимизма, рассчитываемый ИЭП им. Гайдара, в 3кв18 опустился до шестимесячного минимума. Об ухудшении настроений предпринимателей в 3кв18 косвенно свидетельствует и динамика индекса PMI в промышленности, который снизился до 49,0 в среднем за квартал по сравнению с 50,2 во 2кв18. Вместе с тем в октябре показатель вырос до 51,3, вновь преодолев пороговое значение 50, указывающее на преобладание оптимистичных ожиданий среди респондентов.

Таблица № 12

Показатели потребительской активности								
	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,1	0,2	0,0	0,7	0,4		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,0	1,3	1,8	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2	0,0	-0,4	0,5	0,0		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,1	4,2	3,6	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	1,1	0,4	0,5	0,3	0,9	1,0		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,4	2,7	3,3	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	0,4	-0,1	-0,1	1,1	0,9		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица № 13

Показатели инвестиционной активности								
	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Инвестиции в основной капитал								
% к соответствующему периоду предыдущего года					2,8	3,6	4,4	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)					0,6	0,2		
Строительство								
% к соответствующему периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	-0,6	0,2	0,0	0,2	0,4	-0,5		
Производство инвестоваров⁴								
% к соответствующему периоду предыдущего года	13,7	12,9	15,5	12,6	8,9	6,7	13,2	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	3,9	1,3	1,6	0,5	3,3	1,9		
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья								
% к соответствующему периоду предыдущего года	-5,2	1,0	-9,7	-6,3	8,7	25,1	28,5	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	-2,6	4,8	-1,5	-3,1	0,6	-0,6		
Импорт инвестиционных товаров⁵								
% к соответствующему периоду предыдущего года			-30,6	-6,2	0,3	29,9	40,7	5,5
% к предыдущему периоду (SA)			-11,2	5,2				
Грузоперевозки инвест. товаров⁶								
% к соответствующему периоду предыдущего года	-11,3	-9,9	-14,0	-9,9	-7,3	2,4	-4,8	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-5,5	1,7	-2,5	-1,3	-7,7	-1,7		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

В октябре инфляция ускорилась до 3,5% г/г с 3,4% г/г в сентябре. Годовые темпы роста потребительских цен совпали с нижней границей оценочного интервала Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Сентябрь 2018 года»). В терминах последовательных приростов с исключением сезонного фактора инфляция в октябре несколько замедлилась – до 0,34% м/м SA по сравнению с 0,45% м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на продовольственные товары в октябре снизились до 0,39% м/м SA с 0,61% м/м SA в сентябре. Основной вклад в замедление внесло продолжающееся удешевление плодоовощной продукции.

Вместе с тем рост цен на остальные продовольственные товары в октябре сохранился на повышенном уровне (0,6% м/м SA, как и месяцем ранее). В октябре цены на мясопродукты продолжили расти высокими темпами. Кроме того, в условиях снижения урожая в текущем году и роста мировых цен на отдельные продовольственные товары продолжается удорожание продукции, изготавливаемой из сырья растительного происхождения (хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, сахар).

На рынке непродовольственных товаров также наблюдалось некоторое замедление инфляции – до 0,31% м/м SA в октябре с 0,36% м/м SA в сентябре.

В сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции инфляция замедлилась до 0,24% м/м SA с 0,39% м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на товары легкой промышленности оставались умеренными при сохранении достаточно высоких запасов готовой продукции. Кроме того, в октябре возобновилось снижение цен на персональные компьютеры, телерадиотовары, средства связи, чему способствовало укрепление рубля. В то же время совокупный

вклад курсовой динамики в месячную инфляцию в октябре оценивается как слабopоложительный (вклад в годовую инфляцию составляет 0,5-0,7п.п.). В октябре на фоне роста мировых цен на нефтепродукты и снижения объемов их производства ускорился рост цен на бензин – до 0,39% м/м с 0,05% м/м в сентябре (в июле–августе цены снижались). В секторе нерегулируемых услуг рост цен замедлился до 0,38% м/м SA с 0,45% м/м SA в сентябре. Снизились темпы роста цен на бытовые услуги, услуги дошкольного воспитания, организаций культуры, медицинские услуги. Кроме того, вслед за укреплением рубля замедлился рост цен на услуги зарубежного туризма (до 0,6% м/м SA в октябре с 1,9% м/м SA месяцем ранее).

Таблица № 14

Индикаторы инфляции

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

3.2. Краткая характеристика регионов

Ярославская область²

Ярославская область расположена на севере европейской части России, в центре Восточно-Европейской равнины.

Площадь Ярославской области составляет 36,2 тыс. км². Из этого 17,2 тыс. занимают леса, 11,3 тыс. сельхозугодья, 3,9 тыс. водные объекты, 1,1 тыс. болота, прочие земли — 2,7 тыс. км². Протяжённость с севера на юг — 270, с запада на восток — 220 км.

Климат региона умеренно-континентальный, с продолжительными и холодными зимами и коротким, но весьма тёплым летом. Средняя температура января составляет -11°C, а июля +18°C. Раньше почти вся территория области была занята густыми хвойными и смешанными лесами (ель, сосна), но теперь большая их часть замещена вторичными берёзово-осиновыми лесами и пахотными землями. Большие территории заняты также болотами.

Полезные ископаемые здесь — это в основном строительные материалы (песок, гравий, глина) и торф. Также имеются минеральные воды (источники и скважины).

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 265 684 чел. (2018). Плотность населения — 34,99 чел./км² (2018). Городское население — 81,78% (2018).

²по материалам <http://yar.gks.ru>

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Ярославская область входит в число наиболее развитых в промышленном отношении регионов страны. Около 300 ярославских предприятий имеют федеральное значение и являются лидерами в своих отраслях. Основные минерально-сырьевые ресурсы области - кварцевый песок, гравий, торф, минеральные воды, известковые туфы, тонкие ленточные глины, минеральные краски. Ведущими отраслями промышленности Ярославской области являются машиностроение и металлообработка, пищевая, химическая и нефтехимическая промышленность. Основные экономические и социальные показатели Ярославской области, представлены в следующей таблице

Таблица № 15

Основные экономические и социальные показатели Ярославской области (сентябрь 2018 г.)

Наименование	Сентябрь 2018	В % к		Январь-сентябрь 2018	В % к январю-сентябрю 2017	Справочно		
		сентябрю 2017	августу 2018			сентябрь 2017 в % к		январь-сентябрь 2017 в % к январю-сентябрю 2016
						сентябрю 2016	августу 2017	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	103.7	90.2	х	106.2	86.0	84.4	114.6
Продукция сельского хозяйства, млн.рублей	7958.8	119.8	156.2	26486.7	111.6	78.4	148.5	98.4
Объем работ по виду деятельности "Строительство", млн.рублей	2140.1	48.1	х	35097.0	116.2	139.4	х	92.4
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.метров общей площади	74.8	95.2	102.6	536.6	102.5	99.7	110.6	91.4
Грузооборот автомобильного транспорта, млн.т-км	82.5	103.9	85.1	790.6	104.8	98.4	66.5	111.8
Оборот розничной торговли, млн.рублей	20022.0	101.2	97.8	173321.2	102.2	112.8	98.2	103.5
Оборот общественного питания, млн.рублей	926.4	108.9	98.1	7675.7	101.4	94.8	100.6	95.7
Объем платных услуг населению, млн.рублей	3999.0	95.9	98.3	39959.3	100.9	101.0	101.5	100.8
Индекс потреби-гельских цен	х	103.6	100.4	х	102.3	102.8	99.9	103.8
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	х	110.1	101.2	х	108.4	105.5	99.8	105.8
Реальные располагаемые денежные доходы ^{2), 3)}	х	80.5	86.9	х	93.54)	98.9	110.9	92.24)
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾ :								
номинальная, рублей	32236.2	110.6	97.8	32925.2	110.9	105.9	98.1	106.3
реальная	х	107.3	97.6	х	108.5	102.7	98.7	102.3
Официально зарегистрированы безработными (на конец периода), тыс.человек	7.2	88.0	96.7	8.15)	84.25)	80.4	94.1	82.85)

Источник:

http://yar.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/yar/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Оценка.

3) Данные за август 2018 г. в % к августу 2017 г., июлю 2018 г.;

январь-август 2018 г. в % к январю-августу 2017 г. ;
справочно – август 2017 г. в % к августу 2016 г., июлю 2017 г. ;
январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г.

4) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-августе 2018 г. в % к январю-августу 2017 г. составили 92.7 процента, в январе-августе 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. 93.0 процента.

5) В среднем за месяц.

Краснодарский край³

Основные тенденции социально-экономического развития края

Оперативные статистические данные за 9 месяцев 2018 года свидетельствуют о стабильной социально-экономической ситуации в крае. Все без исключения отрасли экономики демонстрируют положительную динамику. При этом сельское хозяйство, строительство, розничная торговля и общественное питание показали более высокие темпы роста, чем в аналогичном периоде прошлого года.

В тоже время, некоторое замедление динамики в промышленности и платном обслуживании населения не позволило оценить рост ВРП края выше 101,8 % (на фоне 102,3 % в январе-сентябре прошлого года).

Рост промышленного производства составил 103,0 % (при 103,5 % годом ранее). Сдерживающим фактором стало уменьшение более чем на 5 % объёмов производства пищевых продуктов и на 7 % – нефтепереработки, на долю которых приходится по 26-27 % отгрузки промышленной продукции края, а также падение на 22% металлургического производства с долей выпуска 5 %.

Сохраняется положительная динамика в сельском хозяйстве – 100,1 % (против 99,7 % в январе-сентябре прошлого года). Динамика обеспечена за счёт заметного роста производства молока, картофеля и овощей.

В строительстве объём выполненных работ увеличен на 0,5 % на фоне снижения, имевшего место в аналогичном периоде прошлого года. Это стало результатом существенного роста строительства автомобильных дорог.

При этом продолжается падение в жилищном строительстве. Ввод в действие жилых домов сокращён на 15,7 %. Во многом это обусловлено уменьшением на треть ввода домов массовой застройки в г. Краснодаре, что объясняется ужесточением контроля над строительством многоквартирного жилья в соответствии с градостроительными планами и перспективным планированием города.

В транспортировке и хранении динамика объёмов услуг в сопоставимых ценах составила 103,3 %. Рост грузооборота обеспечен железнодорожным, автомобильным и трубопроводным транспортом, возросли объёмы перевалки грузов в морских портах. Увеличен пассажиропоток на железнодорожном транспорте и через аэропорты края.

На рынках потребительских товаров и услуг все отрасли показали рост. По сравнению прошлым годом темпы роста розничной торговли возросли со 102,1 % до 103,3 %, общественного питания – со 100,2 % до 102,2 %, что связано не только с ростом доходов населения, но и с дополнительным позитивным эффектом от проведения чемпионата мира по футболу.

В сфере платных услуг населению рост составил 101,5 % (на фоне 102,3 % в январе-сентябре прошлого года).

Среднемесячная заработная плата одного работника в январе-сентябре 2018 года оценена Краснодарстатом в размере 32,8 тыс. руб., что на 9,8 % превышает соответствующий уровень предыдущего года. В условиях роста потребительских цен на 2,1 % реальная заработная плата составила 107,6 % (против 100,5 % в январе-сентябре прошлого года).

Заметно улучшена динамика реальных располагаемых денежных доходов населения – 101,3 % против 97,3 % в аналогичном периоде прошлого года.

³ <http://economy.krasnodar.ru/macroeconomics/analiz/monitoring/files/d-09-2018-C.docx>

Промышленное производство

С начала 2018 года промышленными производствами края отгружено продукции на сумму 763,1 млрд руб.

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2018 года составил 103,0 %, в том числе в обрабатывающих производствах, выпускающих почти 84 % всей промышленной продукции, – 102,8 %.

Из 23 секторов обрабатывающих производств положительная динамика отмечена в 12. Наиболее существенно увеличен выпуск продукции в производстве табачных изделий (на 45,5 %), производстве резиновых и пластмассовых изделий (на 29,1 %), производстве машин и оборудования (на 29,5 %), производстве прочих транспортных средств и оборудования (на 59,3 %), в ремонте и монтаже машин и оборудования (на 20,0 %).

В производстве компьютеров, электронных и оптических изделий рост составил 110,5 %, производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, – 107,9 %, производстве мебели – 107,1 %, производстве текстильных изделий – 106,4 %. От 101 % до 103 % составил рост выпуска в производстве напитков, производстве строительных материалов, производстве готовых металлических изделий.

В 11 секторах допущена отрицательная динамика к январю-сентябрю 2017 года. В семи из них снижение не превысило 8 % – это производство пищевых продуктов, где индекс снижен на 5,4 %; производство одежды – на 4,8 %; обработка древесины и производстве изделий из дерева – на 2,6 %; полиграфическая деятельность – на 5,5 %; производство нефтепродуктов – на 6,9 %; производство химических веществ и химических продуктов – на 7,9 %; производство прочих готовых изделий – на 7,4 %.

Более существенное падение промпроизводства наблюдается:

в производстве кожи и изделий из кожи – 53,0 % к январю-сентябрю 2017 года (снижение индекса связано с пересчетом органами статистики показателя за 2017 год в связи с ошибками, выявленными в отчетах учреждений УФСИН, производящих чемоданы, сумки и аналогичные изделия из кожи);

в производстве бумаги и бумажных изделий – 81,7 % (снижены объемы ООО «Аполинария» (г. Армавир) и ООО «Кроптар» (Кавказский р-н) из-за конкуренции на рынке картонной тары; ООО «Бриз» (г. Новороссийск) сократило выпуск бумажных салфеток в результате прекращения поставок в торговые сети АО «Тандер», открывшего собственное производство);

в металлургическом производстве – 77,9 % (в январе и феврале не работал сталеплавильный цех Абинского Электрометаллургического завода по причине выхода из строя трансформатора электродуговой печи. С 7 марта 2018 года завод работает в штатном режиме);

в производстве электрического оборудования – 77,8 % (по причине отсутствия оборотных средств, необходимых на выполнение заказов, ОАО «Армавирский электротехнический завод» уменьшил выпуск электрических трансформаторов на 60 %. Предприятие вынуждено было перейти на трехдневный режим рабочей недели, решается вопрос о смене собственника. Кроме того, вдвое сокращено производство электрических трансформаторов «Афипэлектрогаз» филиала АО «Газпромэлектрогаз», на 23 % уменьшился выпуск водонагревателей АО «Армавирский завод газовой аппаратуры»).

В добыче полезных ископаемых индекс сложился на уровне 104,1 %. На фоне активизации дорожного строительства отмечен рост производства щебня – на 5,9 % (до 4,1 млн куб. м) и природного песка – на 32,9 % (до 4,3 млн куб. м). Добыча нефти, включая газовый конденсат, сокращена на 12,4 % (до 611,2 тыс. тонн), добыча природного газа – на 25,4 % (до 1 477 млн куб. м), что обусловлено завершающей стадией разработки углеводородных месторождений.

По виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» индекс промышленного производства составил 106,1 % к уровню 9 месяцев 2017 года.

Выработка электроэнергии в крае возросла на 10,5 % и составила 9,6 млрд кВт-ч за счёт увеличения выработки электростанциями общего назначения – на 11,9 % (до 9 млрд кВт-ч) и локальными электростанциями – на 17,9 % (до 248,4 млн кВт-ч). При этом сократились объёмы электроэнергии, произведённой блок-станциями (на 15,9 %, до 395,3 млн кВт-ч).

Потребление электрической энергии составило 20,6 млрд кВт-ч (на 2,0 % больше, чем год назад), в том числе по категориям потребителей: население – 5,5 млрд кВт-ч, бюджетные потребители – 2,3 млрд кВт-ч, промышленность – 2,0 млрд кВт-ч, прочие – 10,7 млрд кВт-ч.

Отпуск тепловой энергии сокращён на 2,1 % (до 10,5 млн Гкал), в том числе электростанциями – на 11,0 % (до 3 млн Гкал). Котельные увеличили производство теплоэнергии на 2,0 % (до 7,5 млн Гкал).

По виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» индекс промышленного производства составил 113,2 %.

Инвестиции

В I полугодии 2018 года общий объём инвестиций в основной капитал составил 169,1 млрд руб. с темпом роста 106,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

При этом инвестиционные вливания в экономику со стороны крупных и средних организаций увеличились на 0,4 %, составив 142,1 млрд руб.

Указанная динамика объясняется сокращением доли капложений за счёт собственных средств предприятий – с 50,3 % в I полугодии 2017 года до 46,2 % в текущем году. На этом фоне отмечен рост ассигнований из бюджетов всех уровней – с 17,0 % до 21,5 %, инвестиций за счёт кредитов банков – с 14,1 % до 14,9 % и заёмных средств других организаций – с 3,8 % до 5,5 %.

Наибольшая инвестиционная активность в текущем году зафиксирована в следующих видах экономической деятельности:

транспортировка и хранение – 50,7 млрд руб., или 35,7 % от всех инвестиций в крае (реализация масштабных проектов: строительство Крымского моста и транспортных подходов к нему (в рамках ФЦП «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года»); комплексная реконструкция ж/д участка им. М.Горького – Котельниково – Тихорецкая – Крымская с обходом Краснодарского узла, ж/д подходов к портам Азово-Черноморского бассейна (ФЦП «Развитие транспортной системы России в 2010-2020 годы»); развитие порта Тамань, включающего создание портовой и индустриальной зон; модернизация объектов портовой инфраструктуры Туапсинского морского торгового порта (реконструкция зернового терминала и комплекса по перевалке скоропортящейся продукции); строительство трубопроводной системы «Юг» и реконструкция Нефтерайона «Шесхарис» в порту Новороссийска; реализация долгосрочной программы развития Новороссийского морского торгового порта);

производство нефтепродуктов – 24,3 млрд руб., или 17,1 % (строительство нового завода на территории Туапсинского НПЗ, продолжение долгосрочных программ реконструкции и модернизации Афицкого и Ильского нефтеперерабатывающих заводов, битумного завода в Славянском районе);

сельское хозяйство – 10,5 млрд руб., или 7,4 % (закладка виноградников и садов интенсивного типа в Анапе, Ейском, Абинском и Крымском районах, строительство тепличных комплексов в Тихорецком и Красноармейском районах, строительство свиноводческого комплекса в Белоглинском районе, реконструкция молочно-товарных ферм в Гулькевичском и Крыловском районах, строительство молочного комплекса на 1600 голов в Павловском районе, а также приобретение сельскохозяйственной техники, транспортных средств, высокопродуктивного семенного материала, племенного поголовья животных, доильных установок многими хозяйствами Кубани).

От 1 % до 5 % инвестиций приходилось на следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых; производство пищевых продуктов; производство напитков; обеспечение электрической энергией, газом и паром; строительство; оптовая и розничная торговля; деятельность в области информации и связи; деятельность по операциям с недвижимым имуществом; государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение; образование; деятельность в области здравоохранения и социальных услуг; деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений.

По данным департамента инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства Краснодарского края в текущем году отмечается рост количества крупных (стоимостью свыше 100 млн руб.) инвестиционных проектов. Если на 1 января 2018 года реализовывалось около 320 крупных проектов, то к 1 июля 2018 года в активной стадии реализации находилось 358 подобных проектов на общую сумму 1,4 трлн руб. В результате их реализации планируется создание 34,4 тыс. новых рабочих мест.

Подобная динамика свидетельствует о том, что инвестор чувствует себя комфортно в регионе и готов вкладывать средства в краевую экономику. При этом крупные проекты реализуются во всех

муниципалитетах края.

В 1 полугодии 2018 года завершено 28 крупных (стоимостью свыше 100 млн руб.) инвестпроектов на общую сумму 16,1 млрд руб. Создано свыше тысячи новых рабочих мест.

Строительство

В строительстве объёмы выполненных работ составили 192,9 млрд руб., или 100,5 % к аналогичному периоду прошлого года.

С начала года введено в эксплуатацию 641 здание нежилого назначения (против 86 в январе-сентябре 2017 года), в том числе 60 промышленных, 61 сельскохозяйственное, 271 коммерческое, 65 административных, 9 учебных, 6 здравоохранения и 169 прочих.

Среди введённых объектов: тепличные комбинаты площадью 1 га, цех убоя скота (103 тонны в смену), мощности по производству хлебобулочных изделий (6 тонн в сутки), 14 нефтяных скважин эксплуатационного бурения, торговые предприятия (площадью 95 тыс. кв. м), общетоварные склады (33,5 тыс. кв. м), торгово-офисные центры (18,1 тыс. кв. м), предприятия общепита на 643 места.

Из социальных объектов введены: детские сады на 330 мест, санатории и больницы на 43 и 24 койки соответственно, поликлиники на 45 посещений в смену, спортивные залы и плоскостные сооружения площадью 12,3 и 21,8 тыс. кв. м соответственно, физкультурно-оздоровительный комплекс.

Проложено 63,8 км автомобильных дорог с твёрдым покрытием, 136,4 км газовых сетей, 18,1 км водопроводных и 7,1 км канализационных сетей, 2 470 км радиорелейных линий связи.

Введено 8 873 зданий жилого назначения, на 486 меньше, чем годом ранее. Площадь введённого жилья сократилась на 15,7 % и составила 2 719,5 тыс. кв. м (против 3 224,9 тыс. кв. м год назад).

Ввод многоквартирных домов снижен на 13,3 %, до 1 665,2 тыс. кв. м, в связи с ужесточением контроля над строительством домов массовой застройки в г. Краснодаре (падение ввода на треть) в соответствии с градостроительными планами и перспективным планированием города.

Ввод жилых домов индивидуальными застройщиками сократился на 19,1 % до 1 054,3 тыс. кв. м. Доля индивидуальных застройщиков в общем объёме всего введённого жилья снизилась до 39 % (против 40 % год назад).

Обеспеченность населения жильём составляет 25,7 кв. м в расчёте на одного жителя.

Сельское хозяйство

Объём производства продукции сельского хозяйства превысил 281,7 млрд руб., что на 0,1 % больше, чем в январе-сентябре 2017 года.

Хозяйствами всех категорий увеличено производство мяса (на 0,4 %, до 351,2 тыс. тонн) и молока (на 5,6 %, до 1 102,3 тыс. тонн). При этом продуктивность дойного стада возросла на 10,1 % (до 5 847 кг молока от одной коровы). Снижение яйценоскости (на 3,1 %, до 218 яиц от одной курицы-несушки) и поголовья птицы привело к сокращению производства яиц – на 4,1 %, до 1 320,5 млн шт.).

По состоянию на 1 октября 2018 года поголовье крупного рогатого скота составило 532,1 тыс. голов, или 99,0 % к аналогичной дате прошлого года, в том числе коров – 212,1 тыс. голов, или 99,3 %. Отмечен рост численности поголовья свиней – на 20,0 % (до 490,5 тыс. голов), овец и коз – на 0,4 % (до 231,4 тыс. голов). Поголовье птицы сокращено на 4,2 % и составило 27,1 млн голов. Из-за низкой рентабельности птицеводства (ввиду снижения отпускных цен на сельскохозяйственную птицу) птицефабрики, где содержится 55 % всей птицы в крае, сократили поголовье на 7,3 %.

В крае продолжается уборка сельскохозяйственных культур. Хозяйствами всех категорий к 1 октября зерновые культуры убраны на 91,1 % посевных площадей, в том числе пшеница – на 99,4 %, кукуруза – на 74,4 %. Сахарная свекла убрана на 61,7 % посевов, масличные культуры – на 86,8 %, овощи – на 88,8 %, картофель – на 96,2 %.

Почвенная засуха категории опасного явления, наблюдавшаяся во многих районах края, крайне негативно отразилась на развитии пропашно-технических культур и привела к снижению их урожайности по сравнению с 2017 годом.

Валовые сборы зерна составили 12,1 млн тонн в первоначально-оприходованном весе, или 89,6 % к аналогичной дате прошлого года. При этом производство пшеницы увеличилось на 3,1 % (до 9,2 млн тонн), а производство кукурузы значительно снизилось – на 48,1 % (до 1,4 млн тонн) из-за гибели посевов. Также сократилось производство масличных культур – на 16,6 % (до 1,2 млн тонн), в том числе подсолнечника – на 16,2 % (до 842,9 тыс. тонн); сахарной свёклы – на 5,9 % (до 4,4 млн тонн). Зато неплохие темпы роста показали овощи – 105,7 % (до 695,4 тыс. тонн) и картофель – 115,2 % (до 364 тыс. тонн).

Потребительский рынок

Розничные продажи по итогам 9 месяцев возросли на 3,3 % и достигли 988,4 млрд руб. При этом реализация пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличилась на 3,8 %, непродовольственных товаров – на 3,0 %. В структуре товарооборота продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, занимают 46,2 % (год назад – 46,4 %), непродовольственных товаров – 53,8 % (год назад – 53,6 %).

Одним из ограничивающих факторов покупательной активности населения является рост цен на непродовольственные товары – на 2,6 % к январю-сентябрю 2017 года. При этом в текущем году зафиксирован один из самых низких (за последние десять лет) рост цен на продовольственные товары – на 0,3 % относительно января-сентября прошлого года.

Оборот общественного питания ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общепита, увеличился до 55,1 млрд руб. или на 2,2 %.

Объёмы платного обслуживания населения возросли на 1,5 % до 375,3 млрд руб. Наиболее высокими темпами росли услуги почтовой связи (113,5 %), гостиниц и аналогичных средств размещения (109,7 %), учреждений культуры (105,7 %), туристических агентств (104,9 %), специализированных коллективных средств размещения (104,5 %), системы образования (104,8%). Рост бытовых, коммунальных, транспортных, медицинских услуг, услуг физической культуры и спорта составил 101-102 %.

Снижены объёмы жилищных услуг (на 0,5%), телекоммуникационных (на 1,0 %), ветеринарных (на 3,2 %).

Наибольший удельный вес в структуре платных услуг занимают коммунальные услуги – 18,6 %, услуги курортно-туристского комплекса – 18,5 %, транспортные услуги – 16,2 %, телекоммуникационные услуги – 14,0 % и бытовые – 13,4 %. На долю услуг физической культуры и спорта, учреждений культуры, жилищных услуг, медицинских и услуг системы образования приходится от 1 % до 6 %. Доля каждого из остальных видов услуг менее 1 %.

Рост цен на платные услуги в январе-сентябре 2018 года составил 104,1 %. В наибольшей степени возросли тарифы на услуги организаций культуры (109,1 %), услуги связи (108,3 %), услуги образования (107,4 %), услуги пассажирского транспорта (107,1 %), медицинские услуги (105,8 %), санаторно-оздоровительные услуги (105,3 %). По бытовым, жилищно-коммунальным, ветеринарным услугам, услугам в сфере туризма, физкультуры и спорта, услугам правового характера рост цен не превышал 103 %, а по услугам банков и услугам страхования отмечено снижение тарифов (99,7 % и 93,6 % соответственно).

Внешняя торговля

По данным Южного таможенного управления Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Краснодарского края в I полугодии 2018 года достиг 6 572,7 млн долл. США, что на 17,7 % превышает аналогичный показатель прошлого года.

Внешнеторговую деятельность в текущем году осуществляют 3 027 участников (против 2 655 в I полугодии 2017 года).

Основные торговые партнёры: Турция – 14,5 % от всего внешнеторгового оборота края, Италия – 8,0 %, Китай – 6,3 %, Египет – 5,9 %, Израиль – 3,5 %, Индонезия – 3,1 %, Бразилия – 2,9 %, Украина – 2,9 %, Германия – 2,7 %.

Экспорт Краснодарского края составил 4 029,1 млн долл. США с ростом на 21,7 %. Экспортные поставки в страны дальнего зарубежья увеличены на 21,8 % (до 3 759,2 млн долл.), в страны СНГ – на 19,6 % (до 269,8 млн долл.).

Товарная структура экспорта представлена минеральными продуктами (60 %), продовольственными товарами и сельскохозяйственным сырьём (27 %), металлами и изделиями из них (8 %), химической продукцией (4 %).

Объёмы экспорта минеральных продуктов в I полугодии 2018 года увеличились на 13,7 % и составили в стоимостном выражении 2 400,4 млн долл. На нефтепродукты приходится 90 % стоимости экспорта минеральных продуктов, на масла – 4,5 %, на электроэнергию – 5 %. Основные получатели: Турция, Италия, Бразилия, Сенегал, Израиль, Тунис, Китай, Франция, Финляндия, Нидерланды.

Стоимостные объёмы экспорта продовольствия составили 1 082,4 млн долл. с ростом на 30,2 %. В основе экспорта данной категории товаров – злаки (795,2 млн долл.), жиры и масла (111,3 млн долл.), овощи (33,8 млн долл.), сахар и кондитерские изделия (21,7 млн долл.), остатки и отходы пищевой

промышленности (28,5 млн долл.), масличные семена (14,3 млн долл.). Основные торговые партнёры: Турция, Египет, Ливан, Судан, Нигерия, Украина, Южная Африка, Корея, Вьетнам, ОАЭ.

Экспорт металлов и изделий из них возрос в 1,6 раза, достигнув 310,9 млн долл. Ассортимент экспортируемой продукции разнообразен, но наибольшие объёмы пришлось на полуфабрикаты из железа или стали, объёмы поставок которых составили 194,7 млн долл., горячекатаные прутки (66,2 млн долл.), а также отходы и лом черных металлов (21,6 млн долл.). Основные торговые партнёры: Турция, Египет, Нидерланды, Ливия, Доминиканская Республика, Шри-Ланка, Беларусь, Израиль, Болгария, Алжир.

Стоимостные объёмы экспорта химической продукции – 148,0 млн долл., что на 38,7 % больше, чем в I полугодии 2017 года. В основе экспорта химической продукции – удобрения (86,2 млн долл.), прочие химические продукты (33,1 млн долл.), пластмассы и изделия из них (10,6 млн долл.), экстракты дубильные, красильные (6,5 млн долл.), продукты неорганической химии (3,5 млн долл.). Основные получатели: Бразилия, Украина, США, Румыния, Казахстан, Египет, Азербайджан, Китай, Израиль, Италия.

Импорт в I полугодии 2018 года достиг 2 543,6 млн долл. США, что на 11,8 % больше аналогичного показателя прошлого года. Стоимостные объёмы импорта из стран дальнего зарубежья возросли на 12,5 % (до 2 178,8 млн долл.), из стран СНГ – на 7,9 % (до 364,8 млн долл.).

Товарная структура импорта представлена: продовольственными товарами и сельхозсырьём – 52 %, машиностроительной продукцией – 22 %, металлами и изделиями из них – 8 %, химической продукцией – 6 %, минеральными продуктами – 3,5 %, древесиной и изделиями из нее – 3 %.

В I полугодии 2018 года увеличены стоимостные объёмы импорта продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья – на 5,9 % (до 1 322,2 млн долл.), машиностроительной продукции – в 1,5 раза (до 554,4 млн долл.), химической продукции – на 3,0 % (до 157,9 млн долл.), минеральной продукции – на 27,7 % (до 89,1 млн долл.), древесины и изделий из нее – на 10,9 % (до 68,0 млн долл.). Импорт металлов и изделий из них в стоимостном выражении снижен на 19,7 % (до 212,1 млн долл.), в натуральном – на 26,1 % (до 227,0 тонн).

По итогам полугодия сложилось положительное сальдо внешнеторгового оборота – 1 485,5 млн долл. США (при 1 036,8 млн долл. годом ранее).

Финансы

В январе-сентябре 2018 года доходы консолидированного бюджета Краснодарского края (с учётом безвозмездных поступлений) составили 214 979,3 млн руб., или 101,6 % к аналогичному периоду 2017 года.

Налоговых и неналоговых доходов мобилизовано 192 456,6 млн руб. с темпом роста 106,9 %. Сложившаяся динамика поступлений обусловлена мобилизацией платежей по следующим основным доходным источникам:

налог на прибыль организаций – 42 685,9 млн руб. с ростом на 7,7 %;

налог на доходы физических лиц – 60 192,2 млн руб. со снижением на 0,9 %, что обусловлено поступлением в 2017 году крупных разовых платежей;

акцизы – 18 174,9 млн руб. с ростом на 1,7 %;

единый налог, взимаемый в связи с применением упрощённой системы налогообложения – 14 328,8 млн руб. с темпом роста 124,3 %;

налог на имущество организаций – 30 327,0 млн руб. с темпом роста 124,7 % (за счёт увеличения налоговой ставки в отношении магистральных газо- и нефтепроводов).

Объём безвозмездных поступлений составил 22 388,2 млн руб., или 71,4 % к поступлениям за аналогичный период 2017 года. Снижение связано с получением в прошлом году дополнительной финансовой помощи из федерального бюджета в размере 10 500,0 млн руб. в целях компенсации расходов Краснодарского края на строительство олимпийского объекта «Главный медиацентр», переданного в государственную собственность Российской Федерации.

Расходы консолидированного бюджета Краснодарского края составили 197 461,1 млн руб., темп роста – 106,0 % к уровню 9 месяцев 2017 года.

Удельный вес расходов по отраслям: образование – 27,9 %, социальная политика – 25,7 %, национальная экономика – 15,3 %, здравоохранение – 8,7 %, общегосударственные вопросы – 7,1 %, культура, кинематография – 4,1 %, жилищно-коммунальное хозяйство – 3,9 %, физическая культура и спорт – 3,5 %, обслуживание государственного долга – 2,2 %, прочие – 1,6 %.

Уровень жизни населения

В январе-сентябре 2018 года реальные располагаемые денежные доходы населения оценены Краснодарстатом на уровне 101,3 % (при 97,3 % годом ранее). В расчёте на душу населения денежные доходы составляют 32 931 руб. в месяц, что на 6% больше, чем в среднем по стране.

Основная доля денежных доходов расходуется населением на покупку товаров – 62,9 % (против 62,0 % годом ранее), оплату услуг – 22,6 % (против 22,0 %), оплату обязательных платежей и взносов – 8,6 % (против 8,3 %). Продолжает заметно снижаться доля доходов, направляемых на сбережения, – с 6,9 % до 3,5 %. Основным источником дохода для трудоспособного населения остаётся заработная плата. Среднемесячная заработная плата работников организаций в январе-сентябре 2018 года оценивается в 32 811 руб., что на 9,8 % превышает уровень предыдущего года.

Высокие темпы роста зарплаты (более 120 %) сложились в производстве табачных изделий, производстве кожи и изделий из кожи, производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, в деятельности по операциям с недвижимым имуществом, в области здравоохранения и социальных услуг, деятельности библиотек, архивов, музеев и прочих объектов.

При этом отмечено сокращение уровня оплаты труда в лесоводстве и лесозаготовках; рыболовстве, рыбоводстве; в полиграфической деятельности; химической промышленности; производстве лекарственных средств и медицинских материалов; металлургическом производстве; производстве электрического оборудования; производстве прочих готовых изделий; в деятельности гостиниц и предприятий общественного питания.

В условиях роста потребительских цен на 2,1 % реальная заработная плата составила 107,6 % (на фоне 100,5 % год назад).

По данным Краснодарстата на 1 октября 2018 года задолженность по заработной плате составляла 41,9 млн руб., что на 30,2 % больше, чем на ту же дату прошлого года. Долги по зарплате имелись перед 485 работниками 7 организаций.

В целях обеспечения соблюдения трудового законодательства в части своевременности оплаты труда во всех муниципальных образованиях края действуют «горячие линии» для принятия обращений граждан о нарушениях их трудовых прав. За 9 месяцев 2018 года поступило 149 обращений. По всем из них даны разъяснения и приняты меры оперативного реагирования. В результате 121 работнику выплачены задержанные и доначисленные средства в сумме 2,1 млн руб.

Демография. Рынок труда

Численность постоянного населения края на 1 сентября 2018 года составила 5 637,8 тыс. чел. С начала года она увеличилась на 34,4 тыс. чел. или на 0,6 %. Увеличение численности происходило исключительно за счёт миграционного прироста, который в январе-августе 2018 года достиг 38,2 тыс. чел. Естественная убыль населения в этот период составила 3,9 тыс. чел.

По итогам выборочных обследований населения по проблемам занятости, проведённых Краснодарстатом в июне-августе, численность рабочей силы в среднем составляла 2 827,4 тыс. чел., из которых 2 687,3 тыс. чел. были заняты в экономике, 140,1 тыс. чел. не имели занятия, но активно его искали и, в соответствии с методологией МОТ, классифицировались как безработные. Уровень общей безработицы – 5,0 % (годом ранее – 5,6 %).

По данным министерства труда и социального развития Краснодарского края за 9 месяцев 2018 года в органы службы занятости населения обратилось за содействием в поиске подходящей работы 130,5 тыс. чел. (на 4,4 % меньше, чем год назад). Признано безработными 23,9 тыс. чел. (на 4,4 % меньше). При содействии службы занятости населения трудоустроено 97,6 тыс. чел. (на 3,0 % меньше, чем в январе-сентябре 2017 года).

По состоянию на 1 октября 2018 года на учёте в службе занятости населения состояло 25,5 тыс. чел. (на 0,6 % больше, чем годом ранее), из них 12,3 тыс. безработных граждан (на 4,6 % меньше, чем на 1 октября 2017 года).

Уровень регистрируемой безработицы – 0,4 % (годом ранее – 0,5 %).

Заявленная организациями потребность в работниках – 59,1 тыс. чел. В сравнении с 1 октября 2017 года число вакансий выросло на 13,3 %. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учёте в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,38 чел. (против 0,44 год назад).

По данным еженедельного мониторинга органов службы занятости населения Краснодарского края с начала 2018 года 219 организаций заявили о высвобождении 6 495 работников. Из них по состоянию на 1 октября 2018 года уволены 3 085 чел., на 4,2 % больше, чем год назад (из них: обратились в центры занятости – 1 031 чел., трудоустроены – 950 чел.); заявлены к высвобождению

3 410 чел., в 2 раза больше, чем годом ранее (среди них: ООО «Макдоналдс» – 1495 чел. в связи со сменой собственника, большинство будет трудоустроено во вновь образованных организациях). Кроме того, 1 032 чел. заняты неполное рабочее время (на 3,5 % больше, чем год назад), 574 чел. находятся в простое по вине работодателя (в 2 раза больше, чем год назад).

Работникам, находящимся под риском увольнения из организаций, оказываются превентивные государственные услуги органов службы занятости. В числе первоочередных мер – разъяснительная работа, проведение предувольнительных консультаций (с начала года их получили 2 622 чел.)

Московская область⁴

В I полугодии 2018 года экономика Московской области демонстрировала уверенный рост – положительная динамика наблюдалась во всех базовых отраслях региона.

Так, в промышленном производстве высокая динамика отмечалась в добыче полезных ископаемых (112,6 процента к соответствующему уровню 2017 года), обрабатывающих отраслях (109,1 процента) и деятельности по водоснабжению, водоотведению и утилизации отходов (106,8 процента). На фоне общероссийского снижения в деятельности по обеспечению электроэнергией, паром, газом; кондиционированию воздуха показатель по Московской области вырос более чем на 3 процента.

В сельскохозяйственном производстве всеми категориями хозяйств с начала года произведено 149,1 тыс. тонн мяса скота и птицы в живом весе, надоено 323,2 тыс. тонн молока, получено 67,2 млн. штук яиц. Рост производства в целом по отрасли составил 100,9 процента.

Более чем на 30 процентов по сравнению с I полугодием 2017 года выросло инвестирование на развитие экономики и социальной сферы Московской области. Объем инвестиций в основной капитал на конец полугодия достиг 269 млрд. рублей. Это третий показатель в стране после г. Москвы (723 млрд. рублей) и Ханты-Мансийского АО (437 млрд. рублей).

После трехлетнего спада отмечается оживление деловой активности в строительной сфере. По сравнению с I полугодием 2017 года объем строительных работ по Московской области вырос на 4,8 процента, в то время как по России отмечена отрицательная динамика (снижение на 1 процент). Более чем на 33 процента вырос ввод жилья. Это позволило региону остаться лидером в рейтинге субъектов по жилищному строительству (свыше 3,9 млн. кв. метров).

Продолжает демонстрировать положительную динамику рынок торговли и услуг: оборот оптовой торговли вырос на 4,1 процента, розничной торговли – на 7,1 процента, объем платных услуг населению – на 1,2%. Динамика по данным категориям сложилась выше среднероссийской.

Потребительские цены на товары и услуги в среднем выросли на 3,1 процента относительно соответствующего периода прошлого года, в том числе на продовольственные товары – на 1,9 процента, непродовольственные – на 4,8 процента, услуги – на 3,7 процента.

Среднесписочная численность работников по полному кругу организаций в отчетном периоде увеличилась на 5,7 процента и составила 2,2 млн. человек. Среднемесячная заработная плата работников сложилась в размере 49 547 рублей, что в реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен) выше уровня I полугодия 2017 года на 5,3 процента.

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных составила 19,2 тыс. человек, что на 19,2 процента ниже, чем на конец июня прошлого года. Уровень безработицы (по методологии МОТ) сложился ниже среднероссийского на 2,1 процентных пункта и составил 2,6 процента.

В I полугодии 2018 года индекс промышленного производства составил 109 процента. Рост сложился за счет увеличения добычи полезных ископаемых на 12,6 процента, обрабатывающих производств – на 9,1 процента, деятельности по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – на 3,1 процента, деятельности по водоснабжению и водоотведению, утилизации отходов и ликвидации загрязнений – на 6,8 процента.

Всего с начала отчетного года объем продукции, отгруженной промышленными предприятиями, по Московской области достиг 1,3 трлн. рублей.

В добывающей промышленности отгружено продукции на 5,8 млрд. рублей. Рост сложился за счет увеличения добычи камня, песка и глины на 12,4 процента.

⁴ <http://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/14-09-2018-10-48-06-itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovsk>

В общем объеме отгруженной промышленной продукции доля обрабатывающих производств составила 85 процентов против 81 процента по итогам I квартала. За первое полугодие текущего года производствами отгружено продукции на сумму свыше 1 трлн. рублей.

Значительный рост по сравнению с аналогичным периодом 2017 года демонстрировали автотранспортное производство (в 1,5 раза), производство одежды (в 1,7 раза), прочих транспортных средств и оборудования (в 2 раза).

Более чем на 10 процентов выросло производство:

резиновых и пластмассовых изделий (119 процентов);

напитков (117,3 процента);

электрического оборудования (116,2 процента);

бумаги и бумажных изделий (113,9 процента);

готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (113,1 процента, за счет увеличения в 10 раз производства паровых котлов и в 3 раза столовых приборов, инструментов и скобяных изделий);

компьютеров, электронных и оптических изделий (112,9 процента, за счет роста в 3,6 раза производства элементов электронной аппаратуры и на 62 процента – компьютеров и периферийного оборудования);

химическое и металлургическое производство (по 112 процентов каждое соответственно, за счет роста на 20 процентов производства мыла и моющих средств и на 33 процента – химического волокна; более чем в 2 раза – производства стальных труб);

пищевых продуктов (111,9 процента);

кожи и изделий из кожи (111,5 процента);

ремонт и монтаж машин и оборудования (110,4 процента).

После продолжительного спада, начавшегося во второй половине 2016 года, восстановилось производство прочей неметаллической минеральной продукции (производство стекла, отделочных строительных материалов на минеральной основе) – рост на 2,6 процента, что связано с оживлением строительного сектора экономики.

Объем отгруженной продукции по деятельности, связанной с обеспечением электрической энергией, газом и паром; кондиционированием воздуха, составил 156,2 млрд. рублей (50 процентов отгрузки – производство, передача и распределение электроэнергии, 37 процентов – пара, горячей воды, кондиционирование воздуха, 13 процентов – газообразного топлива). Относительно I полугодия 2017 года рост в обеспечении электроэнергией составил 102,3 процента, паром и горячей водой; кондиционировании воздуха – 104,2 процента.

Также положительная динамика отмечалась в производственной деятельности по сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – рост на 16 процентов, забору, очистке и распределению воды (на 0,4 процента), в области ликвидации последствий загрязнений и удаления отходов (на 11,1 процента). При этом сбор и обработка сточных вод сократились на 7,2 процента.

Костромская область

Социально-экономическая ситуация в Костромской области. Январь-Октябрь 2018г.

Таблица № 16

Основные экономические показатели

Показатели	Октябрь 2018г.	в % (размах) к		Январь-октябрь 2018г.	В % к январю-октябрю 2017г.	Справочно:		
		октябрь 2017г.	сентябрю 2018г.			октябрь 2017г. в % (размах) к		январь-октябрь 2017г. в % к январю октября 2016г.
						октябрь 2016г.	сентябрю 2017г.	
Индекс промышленного производства		103,9	110,5		98,8	111,4	108,5	106,6
Объем выпущенной продукции сельского хозяйства, млн.рублей	981,1	88,7	36,7	14019,2	99,6	105,8	38,6	91,2
Объем работ по виду деятельности «Строительство», млн.рублей	1247,4	72,7	218,5	4888,8	76,8	79,0	85,1	60,5
Ввод в действие жилых домов, кв.метров	10633	40,1	139,9	132683	61,6	100,6	в1,8р.	86,8
Грузооборот автомобильного транспорта, ¹⁾ тыс. т-км	1349,4	145,9	109,6	9148,4	119,0	100,1	100,1	91,3
Оборот розничной торговли, млн.рублей	8693,1	101,5	101,5	83231,0	102,1	98,8	100,5	100,3
Оборот общественного питания,	394,4	98,7	103,3	3546,2	98,5	101,5	100,4	103,8

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Показатели	Октябрь 2018г.	в % (размах) к		Январь- октябрь 2018г.	В % к январю- октябрю 2017г.	Справочно:		
		октябрь 2017г.	сен- тябрь 2018г.			октябрь 2017г. в % (размах) к		январь- октябрь 2017г. в % к январю октябрю 2016г.
						октябрь 2016г.	сен- тябрь 2017г.	
млн.рублей								
Объем платных услуг населению, млн.рублей	2231,8	100,1	104,6	21186,6	99,4	100,4	105,1	99,2
Индекс потребительских цен		103,9	100,2		102,9 ³⁾	102,2	100,2	101,1 ³⁾
Индекс цен производителей промышлен- ных товаров ²⁾		108,1	100,4		108,1 ³⁾	104,5	99,3	103,5 ³⁾
Реальные располагаемые денежные доходы		83,7 ⁵⁾	100,3 ⁶⁾		88,7 ⁴⁾⁵⁾	96,6 ⁵⁾	96,3 ⁶⁾	101,8 ⁴⁾⁵⁾
Начисленная средняя заработная плата одного работника номинальная, рублей	27399,0 ⁷⁾	111,2 ⁵⁾	101,2 ⁶⁾	26893,6 ⁷⁾	110,3 ⁵⁾	104,6 ⁵⁾	99,2 ⁶⁾	104,9 ⁵⁾
реальная		107,0 ⁵⁾	101,1 ⁶⁾		107,5 ⁵⁾	101,9 ⁵⁾	99,6 ⁶⁾	100,8 ⁵⁾
Численность официально зарегистриро- ванных безработных (на конец периода), тыс. человек	1,7	92,8	84,9	1,7	92,8	82,2	89,8	82,2

Источник: <http://kostroma.gks.ru/>

Промышленное производство

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, относящимся к промышленному производству¹⁾ за январь-октябрь 2018г. составил в действующих ценах 136215,5 млн.рублей и увеличился по сравнению с январем-октябрем 2017г. на 0,1%.

Индекс промышленного производства²⁾ в январе-октябре 2018г. к январю-октябрю 2017г. составил 98,8%, в целом по Российской Федерации – 103,0%.

Обрабатывающие производства

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» за январь-октябрь 2018г. составил в действующих ценах 104349,3 млн.рублей и увеличился по сравнению с январем-октябрем 2017г. на 1,3%.

Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-октябре 2018г. к январю-октябрю 2017г. составил 102,7%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в октябре 2018г. в действующих ценах, составил 981,1 млн.рублей, в январе-октябре 2018г. – 14019,2 млн.рублей.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре 2018г. к октябрю 2017г. составил 88,7%, к сентябрю 2018г. – 36,7% (в январе-октябре 2018г. к январю-октябрю 2017г. – 99,6%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в октябре 2018г. составил 1247,4 млн.рублей или в сопоставимой оценке на 27,3% ниже октября 2017г., в январе-октябре 2018г. – 4888,8 млн.руб. или в сопоставимой оценке на 23,2% ниже января-октября 2017г.

Оборот розничной торговли в октябре 2018г. составил 8693,1 млн.рублей, что в товарной массе на 1,5% больше, чем в октябре 2017г.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги в октябре 2018г. составил 100,2%, (в октябре 2017г. – 100,2%), в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,4% (100,5%), на непродовольственные товары – 100,1% (100,2%), на услуги – 100,1% (99,9%).

В октябре 2018г. **индекс цен производителей промышленных товаров** составил 100,4%, в том числе на продукцию добывающих производств – 98,8%, обрабатывающих производств – 99,9%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – 101,6%, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации отходов – 100,0%.

С начала года (октябрь 2018г. к декабрю 2017г.) индекс цен производителей промышленных товаров составил 108,1%, в том числе на продукцию добывающих производств – 106,8%, обрабатывающих производств – 108,7%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром,

кондиционировании воздуха – 106,7%, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации отходов – 104,2%.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Общая сегментация рынка недвижимости⁵

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.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением,

⁵ С.В. Грибовский Е.Н. Иванова Д.С. Львов О.Е. Медведева. «Оценка стоимости недвижимости», 2003

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

Оцениваемые объекты - относятся к сегменту рынка коммерческой недвижимости –помещения (здания) офисно-торгового назначения (ПСН); офисное здание класса В, к рынку жилой недвижимости – индивидуальные жилые дома, незастроенные земельные участки сельскохозяйственного назначения, а также земельный участок ИЖС под малоэтажное жилое строительство.

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).

Офисно-торговые помещения (ПСН), являющиеся объектами оценки, относятся к классу

С.

Офисное здания, входящее в состав объекта оценки, относится к классу В.

Объект оценки расположенный по адресу: г. Кострома, ул. Никитская, д. 36 согласно представленной выше классификации можно отнести к классу В.

Классификация загородной недвижимости**Жилые дома**

К основным видам загородной недвижимости можно отнести:

- Дачи;
- Дома;
- таунхаусы;
- коттеджи

1. Дачи

Дача. Малоэтажный жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. На даче обычно отсутствует полноценная система отопления; системы водоснабжения и канализации упрощены или отсутствуют совсем. Самыми распространенными стройматериалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревна небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.

2 Дома

Дом - малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного проживания одной семьи; может располагать всеми необходимыми коммуникациями либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленых бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом располагается в населенном пункте.

3. Таунхаусы, в том числе:

Таунхаус - квартира в многоквартирном комфортабельном жилом доме, представляющем собой несколько смежных многоуровневых объектов (квартир) с обособленными входами, но едиными внутренними стенами, в которых проживает одна семья. К каждой квартире в таунхаусе примыкает небольшой земельный участок, парковка или гараж.

Дуплекс - бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи — свое крыльцо, свой подъезд к дому, чаще всего свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок.

Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану и необходимую для постоянного проживания инфраструктуру.

4. Коттеджи

Коттедж - малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.), площадью, как правило, свыше 100 кв.м (реже, но встречаются типовые коттеджи площадью до 100 кв.м), с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделке, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2 - 3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, часто - наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, роккарии, беседки. Коттеджи могут располагаться как в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных поселках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены виллы, усадьбы.

Оцениваемые объекты, расположенные в Дмитровском районе Московской области в д. Горки Сухаревские и д. Сергейково относятся к сегменту рынка жилой загородной недвижимости – коттеджи с земельными участками.

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 коммерческой недвижимости г. Кострома, г. Краснодара можно отнести к неактивному рынку.

Рынок земельных участков под ИЖС Ярославской области относится к активному.

Рынок земельных участков и жилой недвижимости Московской области также относится к активному рынку.

Рынок коммерческой недвижимости Московской области, Краснодарского края, в соответствии с представленной выше классификацией степени активности рынка, можно отнести к неактивному рынку.

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

Офисная 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 -2017 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 № 17

Ценообразующие факторы, офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Наименование фактора	Вес фактора
местоположение	0,29
Расположение относительно красной линии	0,08
Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
Этаж (для встроенных помещений)	0,06
Физическое состояние здания	0,06
Наличие отдельного входа	0,06
Состояние отделки	0,05
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
Возможность парковки	0,04
Материал стен	0,04
Тип объекта (строенное помещение, отдельно-стоящее	0,04

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

здание)	
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Источник: «Справочник оценщика недвижимости -2017, 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 факторов⁶

Таблица № 18

№	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 Скидка к цене предложения	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога Активный рынок <ul style="list-style-type: none"> • 9,9-10,8%% для офисно-торговых объектов свободного назначения ; • 9,1-10,4%% для офисов классов А, В; • 9,1-10,4%% для высококлассной недвижимости; • 12,2-13,9%% для определенного вида бизнеса. Неактивный рынок <ul style="list-style-type: none"> • 15,8-17,2%% для офисно-торговых объектов свободного назначения ; • 15,3-17,3%% для офисов классов А, В; • 15-16,8%% для высококлассной недвижимости; • 18,2-20,3%% для определенного вида бизнеса. 	«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 168, стр.279, табл. 188, стр. 303
3	Местоположение	Адрес	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж	

⁶ Приведены наиболее часто встречающиеся ценообразующие факторы и их значения, при осуществлении расчетов Оценщик вправе самостоятельно выбирать методы расчета корректировок

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
		Местонахождение в пределах города	<ul style="list-style-type: none"> • Культурный и исторический центр: 1,00-1,00⁷⁸ • Центры административных районов: 0,87-0,89, • Спальные районы высотной застройки: 0,8-0,82, • Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки: 0,73-0,76, • Районы вокруг крупных промпредприятий: 0,62-0,66 • Районы крупных автомагистралей: 0,73-0,76 	«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 45, стр.134
		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, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 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, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 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, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 91, стр.177
		Наличие и тип парковки	<ul style="list-style-type: none"> • 0,9-0,91 отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта со стихийной парковкой, • 1,10-1,12 отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене объекта со стихийной парковкой 	«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А.,

⁷ По отношению к цене самого дорогого района

⁸ Здесь и далее приведены значения доверительных интервалов

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
				<i>Н.Новгород, 2018, табл. 86, стр.172</i>
4	Физические характеристики	Общая площадь	<ul style="list-style-type: none"> • 0,81: отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м.; • 0,79: отношение удельной цены объекта площадью 2 000кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м. 	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 95, стр.184</i>
		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	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 104, стр.206</i>
		Класс качества	<ul style="list-style-type: none"> • 0,91-0,95 отношение удельной цены объекта класса В, В+ к удельной цене такого же объекта класса А, А+; • 0,78-0,81 отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса С и ниже к удельной цене такого же объекта класса А, А+; 	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 127, стр.229</i>
		Наличие отдельного входа	0,83-0,85 отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 121, стр.225</i>
		Этаж расположения (для встроенных помещений)	<ul style="list-style-type: none"> • 0,72-0,74 отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже; • 0,79-0,81 отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже; • 0,84-0,86 отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже 	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 110, стр.216</i>

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
		Физическое состояние	<ul style="list-style-type: none"> 1,21-1,23 отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии; 0,69-0,72 отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии 	«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"> 0,78-0,8 отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии; 0,85-0,86 отношение удельной цены с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии; 1,21-1,24 отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии 	«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.

Жилые дома

-Расположение объекта в экологически благоприятном районе со следующими характеристиками: близость водоема (70%) - от 50 до 100 м, а лучше всего непосредственно на берегу (30%); наличие леса (60%) удаленностью от 200-500 до м. Современная тенденция - повышенные требования к качеству воздуха (20%), отсутствие высокого уровня радиационного фона (40%), отсутствие опасных для людей концентраций радона (45%).

-Хорошая транспортная доступность объекта: наличие непосредственного асфальтированного (или с твердым покрытием) подъезда к объекту (80%), удаленность от шоссе до 100 м (50%), до 500 метров (40%); наличие транспортных коммуникаций (железнодорожная станция - от 1000 м, маршрутные автобусы – от 100 м). Особое внимание обращается на содержание дорог и их обслуживание в зимний период (60%), перспективы развития схем движения в данном районе.

-Наличие центральных коммуникаций на объекте (инженерная оснащенность). Требования по электричеству - заключенный договор и мощность от 10 до 20 кВА (90%). Наличие газоснабжения (или реальная возможность подключения к магистральному газу) привлекает внимание 100% потребителей. Система водоснабжения объекта - подведение воды в дом (90%). На качество воды из колодца, скважины обращают внимание 70% потребителей. Наличие канализации обязательно (особенно для коттеджей): центральная - 80% предпочтений; местная - 60%. Телефон предпочтителен только в ближайших пригородах и близких к районным центрам поселках (40%).

-Удаленность от города: наибольшей ликвидностью отличаются объекты, которые расположены в районных центрах (более 50%) или на территориях, близко расположенных к городу - в 25-35 км (70%). Требования покупателей по удаленности для коттеджа, чтобы «постоянно жить за городом, а работать в городе», - 15-20 км (60% предпочтений). Если цель покупателя - отдых, то отдается предпочтение дачам от 30% до 100-120 км от города (30%). Объекты, расположенные менее чем в 10 км от города, не являются ликвидными (из-за загрязненности ближайших пригородов).

-Качество домостроения (работа строителей + материалы). На качество кирпичной кладки, монтажа конструкций, технические решения в проекте и т. д. обращают особое внимание более 80% потребителей. Наличие хозяйственных построек (гаража, хозблока, летней кухни, гостевого дома, отдельно стоящей бани) и иных дополнительных элементов (клумб, сада, огорода, забора, парников, теплиц и т. д.) привлекает 40% потребителей.

-Размер земельного участка и возможность его увеличения (характерный для российского потребителя критерий): минимум 12-15 соток (80% предпочтений), верхний предел ограничен только стоимостью земли.

-Принадлежность земли к той или иной категории целевого назначения является определяющим критерием для 60% потребителей. ИЖС (ЛПДХ в зоне поселений) предпочитают более 50% покупателей. Земли категории с/х назначения для дачного строительства - около 35%.

-Готовность пакета документов для оформления купли-продажи объекта является «фоновым» (60%), но часто и ключевым условием выбора объекта для 30% покупателей. В целом потребители смирились с мыслью, что более 80% выставленных на продажу объектов не имеют всех необходимых документов для проведения сделки, более 50% участков не имеют четкого межевания границ, 30% объектов не имеют установленных законом правоустанавливающих документов.

-Сезонность рынка (в январе-феврале активность покупателей традиционно снижается).

-Отсутствие поблизости крупных садоводств, деревень, где население злоупотребляет спиртными напитками и «промышляет» воровством.

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 коммерческой недвижимости Московской области по итогам 3 квартала 2018 года.

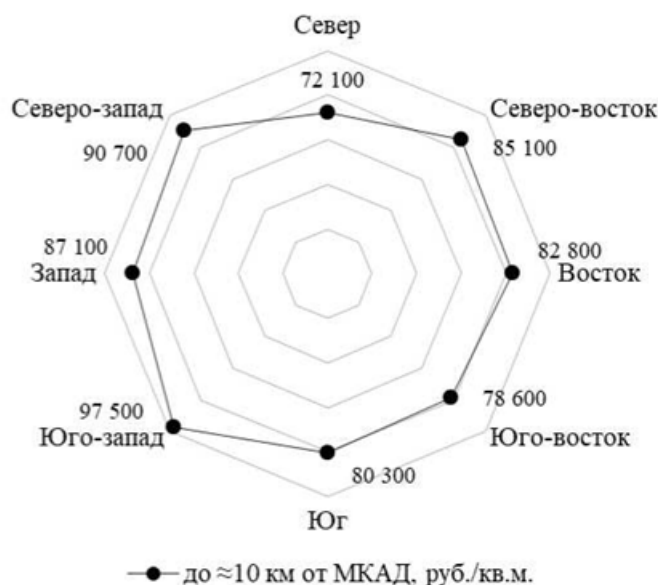
Таблица № 19

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	61 100	85 100	72 100	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	52 900	118 900	85 100	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	47 400	110 000	82 800	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	40 000	106 200	78 600	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	41 300	110 700	80 300	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	55 600	125 000	97 500	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	55 000	117 400	87 100	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	31 900	130 000	90 700	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	48 200	112 900	84 300	-

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

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок № 5

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ~10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении **72 100руб./кв.м.** с НДС. Максимальное значение в **юго-западном** направлении **97 500 руб./кв.м.** Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **84 300руб./кв.м.**

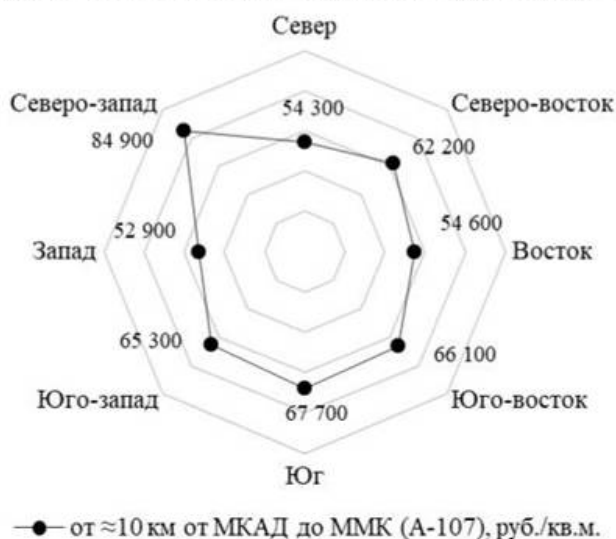
Таблица № 20

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	23 900	86 000	54 300	г.Лобня
Северо-восток	22 200	90 500	62 200	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	16 400	86 800	54 600	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	26 700	100 000	66 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	23 000	98 600	67 700	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	30 800	97 000	65 300	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	21 400	82 900	52 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	37 000	118 300	84 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	25 200	95 000	63 500	-

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Средняя стоимость офисной 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 № 6

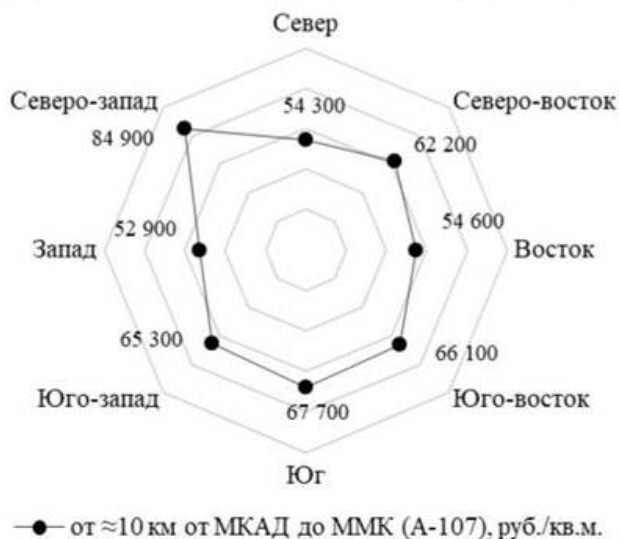
Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **западном** направлении **52 900 руб./кв.м.** с НДС. Максимальное значение в **северо-западном** направлении **84 900 руб./кв.м.** Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **63 500 руб./кв.м.**

Таблица № 21
Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (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	23 900	86 000	54 300	г.Лобня
Северо-восток	22 200	90 500	62 200	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	16 400	86 800	54 600	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	26 700	100 000	66 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	23 000	98 600	67 700	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	30 800	97 000	65 300	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	21 400	82 900	52 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	37 000	118 300	84 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	25 200	95 000	63 500	-

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Средняя стоимость офисной 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 № 7

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **западном** направлении **52 900 руб./кв.м.** с НДС. Максимальное значение в **северо-западном** направлении **84 900 руб./кв.м.** Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **63 500 руб./кв.м.**

Таблица № 22

Сводные данные по продаже офисной недвижимости МРза пределами МКАД

Направление от МКАД	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	72 100	54 300	42 900	40 400
Северо-восток	85 100	62 200	44 900	-
Восток	82 800	54 600	32 600	28 900
Юго-восток	78 600	66 100	41 300	40 500
Юг	80 300	67 700	43 200	33 600
Юго-запад	97 500	65 300	43 300	27 100
Запад	87 100	52 900	35 000	29 100
Северо-запад	90 700	84 900	43 400	-
Среднее значение по ЭЗ	84 300	63 500	40 800	33 300

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

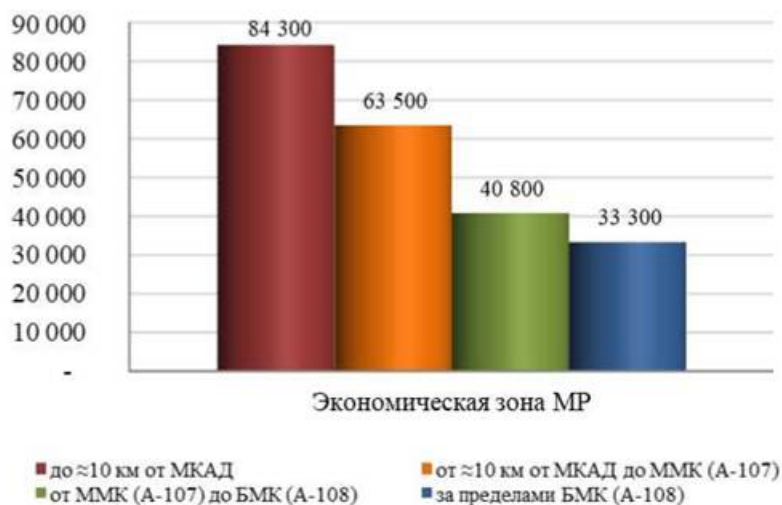


Рисунок № 8

Таблица № 23

Изменение стоимости офисной 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.	84 300	63 500	40 800	33 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-24,67%	-35,75%	-18,38%
Изменение относительно 1 -ой ЭЗ	-	-24,67%	-51,60%	-60,50%

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 60,5% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ~10 км от МКАД».

Дмитровский район

Оценщик проанализировал цены предложений на рынке недвижимости г. Дмитрова по состоянию на дату оценки. Для анализа и отбора аналогов использовалась информация сервиса <https://dmitrov.cian.ru/>.

Были отобраны офисные помещения и помещения свободного назначения, расположенные в г. Дмитрове, в жилых домах. Было отсортировано 16 предложений по продаже помещений:

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 24

Предложения по продаже нежилых помещений в г. Дмитрове

Тип	Площадь, кв.м.	Адрес	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
Продажа помещения свободного назначения	621	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, улица Космонавтов, 52	15 525 000	25 000	+7905558055 7, +7968753366 6	Помещение свободного назначения, г. Дмитров, ул. Космонавтов, д. 52. Напротив супермаркета "Карусель». Общая площадь 621 кв.м. Пристройка жилого дома. Хорошие подъездные пути. Возможность размещения рекламы. Входная группа застеклена стеклопакетом. Витринные окна. Два отдельных входа. Наливной пол. Зальная планировка в шагом колон. Подсобные помещения. Подойдет под магазин, автосервис, мини производственный цех. Выделяемая мощность 500 кв.т. Просторная заасфальтированная территория перед помещением. Дом построен и заселен. Помещение в собственности. Возможна Долгосрочная аренда. 8 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/196241959
Продажа помещения свободного назначения	24,5	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Чекистская улица, 8, ш. Дмитровское (56 км до МКАД)	1 100 000	44 898	+7905541395 9	Продается нежилое помещение в Дмитрове, ул. Чекистская дом 8, Площадь: 24,5 м2 (пом.61) цокольный этаж (как первый), 11 этажного кирпичного дома (новостройка). Отдельный вход с улицы Инженерная. Соседние помещения уже эксплуатируются. Помещения без внутренней отделки, подведены коммуникации. Дом расположен в крупном жилом секторе города с развитой инфраструктурой. Отличный вариант под офис, бытовые услуги. Цена всего 45000р. за м2, 4 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/193179688
Продажа помещения свободного назначения	68,4	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Имени В.Н. Махалина мкр, 40, ш. Дмитровское (60 км до МКАД)	2 200 000	32 164	+7926512150 1, +7800333178 1	Лучшая цена в городе! Возможность для вашего бизнеса! Хватит арендовать - покупай своё! Московская область, г. Дмитров, 50 км от МКАД, мкр. Махалина, дом 40. 1 этаж /17 этажного монолитно-кирпичного дома, помещение свободного назначения 68,4 кв.м (также в наличии помещения до 207,4 кв.м), без отделки. Окна на обе стороны дома, развитый район города: школа, детский сад, 550 квартир в доме, дом граничит с сосновым бором, автобусная остановка в 5 мин пешком. Цена 32 000руб/ кв.м = 2 200 000 рублей. Звоните и приходите на просмотр уже сегодня! 11 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195454863
Продажа помещения свободного назначения	73,6	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Имени В.Н. Махалина мкр, 40, ш. Дмитровское (60	2 360 000	32 065	+7926512150 1, +7800333178 1	Хватит арендовать - покупай своё! Московская область, г. Дмитров, 50 км от МКАД, мкр. Махалина, дом 40. 1 этаж /17 этажного монолитно-кирпичного дома, помещение свободного назначения 73,6 кв.м (также в наличии помещения от 68,4 до 207,4 кв.м), без отделки. Развитый район города: школа, детский сад, 550 квартир в доме, дом граничит с сосновым бором, автобусная остановка в 5 мин пешком. Цена 32 000руб/ кв.м = 2 360 000 рублей. Звоните и приходите на просмотр уже	https://www.cian.ru/sale/commercial/195463752

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

		км до МКАД)				сегодня! 5 фото	
Продажа помещения свободного назначения	79,9	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Имени В.Н. Махалина мкр, 40, ш. Дмитровское (60 км до МКАД)	2 560 000	32 040	+7926512150 1, +7800333178 1	Отличное предложение! Помещение свободного назначения! Московская область, г. Дмитров, 50 км от МКАД, мкр. Махалина, дом 40. 1 этаж /17 этажного монолитно-кирпичного дома, помещение свободного назначения 79,9 кв.м (также в наличии помещения от 68,4 до 207,4 кв.м), без отделки. Развитый район города: школа, детский сад, 550 квартир в доме, дом граничит с сосновым бором, автобусная остановка в 5 мин пешком. Цена 32 000руб/ кв.м = 2 560 000 рублей. Звоните и приходите на просмотр уже сегодня! 10 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195457389
Продажа офиса	57,8	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, улица Космонавтов, 56, ш. Дмитровское (57 км до МКАД)	2 600 000	44 983	+7925091554 2	Предлагается к продаже нежилое помещение в цокольном этаже 17 этажного кирпичного дома. Дом сдан, заселен, отдельный вход, парковка. Общая площадь 57.8 кв.м., все городские коммуникации: электричество, вода холодная и горячая, отопление, санузел. Качественный ремонт, отличная проходимость. Сопровождение сделки в подарок! 8 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/191913484
Продажа помещения свободного назначения	86,4	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Имени В.Н. Махалина мкр, 40, ш. Дмитровское (60 км до МКАД)	2 770 000	32 060	+7926512150 1, +7800333178 1	Просторное помещение свободного назначения! Московская область, г. Дмитров, 50 км от МКАД, мкр. Махалина, дом 40. 1 этаж /17 этажного монолитно-кирпичного дома, помещение свободного назначения 86,4 кв.м (также в наличии помещения от 68,4 до 207,4 кв.м), без отделки. Развитый район города: школа, детский сад, 550 квартир в доме, дом граничит с сосновым бором, автобусная остановка в 5 мин пешком. Цена 32 000руб/ кв.м = 2 770 000 рублей. Звоните и приходите на просмотр уже сегодня! 5 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195469386
Продажа помещения свободного назначения	74,4	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, улица Космонавтов, ш. Дмитровское (56 км до МКАД)	3 100 000	41 667	+7925091554 2	Нежилое помещение находится в цокольном этаже 17 этажного кирпично-монолитного дома. Дом заселен, хорошая проходимость. Выполнен качественный ремонт, отдельный вход, парковка. Все центральные коммуникации: свет, вода, отопление, санузел. Общая площадь 74.4 кв.м., вся городская инфраструктура в шаговой доступности. 4 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/193003708
Продажа помещения свободного назначения	184,8	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Имени В.Н. Махалина мкр, 40	5 920 000	32 035	+7926512150 1, +7800333178 1	Продаётся помещение свободного назначения! Московская область, г. Дмитров, 50 км от МКАД, мкр. Махалина, дом 40. 1 этаж /17 этажного монолитно-кирпичного дома, помещение свободного назначения 184,8 кв.м (также в наличии помещения от 68,4 до 207,4 кв.м), без отделки. Развитый район города: школа, детский сад, 550 квартир в доме, дом граничит с сосновым бором, автобусная остановка в 5 мин пешком. Цена 32 000руб/ кв.м = 5 920 000 рублей. Звоните и приходите на	https://www.cian.ru/sale/commercial/196445212

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

просмотр уже сегодня! 5 фото							
Продажа помещения свободного назначения	207,4	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Имени В.Н. Махалина мкр, 40, ш. Дмитровское (60 км до МКАД)	6 640 000	32 015	+7926512150 1, +7800333178 1	Помещение свободного назначения! Московская область, г. Дмитров, 50 км от МКАД, мкр. Махалина, дом 40. 1 этаж /17 этажного монолитно-кирпичного дома, помещение свободного назначения 207,4 кв.м (также в наличии помещения от 68,4 до 207,4 кв.м), без отделки. Развитый район города: школа, детский сад, 550 квартир в доме, дом граничит с сосновым бором, автобусная остановка в 5 мин пешком. Цена 32 000руб/кв.м = 6 640 000 рублей. Звоните и приходите на просмотр уже сегодня, 5 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/196445764
Продажа помещения свободного назначения	83,6	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Школьная улица, 10, ш. Дмитровское (54 км до МКАД)	2 420 000	28 947	+7909629364 2, +7495999055 0	Продажа помещений свободного назначения в цоколе 18-этажного дома от собственника. Помещение с черновой отделкой, с отдельным входом. По всем интересующим Вас вопросам звоните по указанным контактам. Сумма продажи 2420000. 7 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/190075847
Продажа помещения свободного назначения	114	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Гравийная улица, 8, ш. Дмитровское (56 км до МКАД)	3 100 000	27 193	+7926007593 7	Продается нежилое помещение в Дмитрове, ул. Гравийная дом 8 Общая площадь, м2: 114 Этаж/этажность: цоколь / 10 Тип дома: монолитно - кирпичный Состояние: без отделки Дополнительное описание: нежилое помещение общей площадью 114 кв.м. в 10 этажном монолитно - кирпичном жилом доме. Помещение без внутренней отделки, подведены коммуникации. Соседнее помещение занимает фитнес клуб. Также, располагаются магазины. Условия сделки: Прямая продажа Описание микрорайона: Дом расположен в крупном жилом секторе города с развитой инфраструктурой. 13 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/188561037
Продажа офиса	137	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Аверьянова мкр, 25, ш. Дмитровское (56 км до МКАД)	7 600 000	55 474	+7925935992 5	Продаются торгово-офисные помещения в Дмитрове, мкр. Аверьянова, дом 25: 137 кв. м цена 7 600 000 рублей. Микрорайон с развитой инфраструктурой, центр города. В шаговой доступности автобусные остановки. Хорошее транспортное сообщение. До ж/д и автовокзала 5 минут на автобусе или 30 минут пешком. 20 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/168545118
Продажа офиса	184,9	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров,	7 600 000	41 103	+7967283539 9	Продается просторное помещение, расположенное на 2-м этаже жилого дома, все документы готовы к сделке! Агентства просьба не беспокоить, продаю сам. 15 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/150979991

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

		Большевицкая улица, 20, ш. Дмитровское (56 км до МКАД)					
Продажа помещения свободного назначения	72	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, улица Архитектора В.В. Белоброва, 11, ш. Дмитровское (60 км до МКАД)	2 500 000	34 722	+7968444465 4, +7916042554 5	Продам нежилое помещение, в новом жилом доме на цокольном этаже. 2 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/160661500
Продажа помещения свободного назначения	109	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Внуковский мкр, 21, ш. Дмитровское (58 км до МКАД)	3 000 000	27 523	+7925589064 9	В цокольном этаже жилого дома предлагается 109 кв метров нежилого помещения, 10 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/193230099

Анализ цен предложений объектов сходных с объектом оценки по функциональному назначению (ПСН), местоположению (г. Дмитров) показал следующее (расчет показателей осуществлялся без учета различий между объектами в выборке): минимальное значение удельной цены предложения помещений под офисы/торговлю/услуги составляет на дату оценки 25 000 руб./кв.м., максимальное значение – 55 474 руб./кв.м., среднее значение – 35 243 руб./кв.м., медианное значение – 32 063 руб./кв.м. Следует также отметить, что большая часть предложений по продаже помещений на первых этажах жилых домов в г. Дмитров представлено предложениями в новых современных жилых комплексах.

Также оценщик проанализировал ставки предложений по сдаче в аренду помещений свободного назначения в г. Дмитрове состоянию на дату оценки. Для анализа и отбора аналогов использовалась информация сервиса <https://dmitrov.cian.ru/>.

Были отобраны офисные помещения и помещения свободного назначения, расположенные в г. Дмитрове, в жилых домах. Было отсортировано 6 предложений по аренде помещений:

Таблица № 25

Предложения по аренде нежилых помещений в г. Дмитрове

Тип	Площадь, кв.м.	Адрес	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв.м./год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
Аренда	621	Московская область,	310500	6 000	+79055580557,	Помещение свободного назначения, г. Дмитров, ул.	https://www.cian.ru/re

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

помещение свободного назначения		Дмитровский городской округ, Дмитров, улица Космонавтов, 52, ш. Дмитровское (57 км до МКАД)			+79687533666	Космонавтов, д. 52. Напротив супермаркета "Карусель". Общая площадь 621 кв.м. Пристройка жилого дома. Хорошие подъездные пути. Возможность размещения рекламы. Входная группа застеклена стеклопакетом. Витринные окна. Два отдельных входа. Наливной пол. Зальная планировка в шагом колон. Подсобные помещения. Подойдет под магазин, автосервис, мини производственный цех. Выделяемая мощность 500 кв.т. Просторная заасфальтированная территория перед помещением. Дом построен и заселен. Помещение в собственности. Долгосрочная аренда возможна. Арендная ставка: 500 руб. за 1 кв.м. в месяц. +коммунальные платежи по счетчикам, 9 фото	nt/commercial/196230 949
Аренда помещения свободного назначения	100	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Чекистская улица, 5, ш. Дмитровское (56 км до МКАД)	60000	7 200	+79152260103	Предлагаем в аренду помещение 100 кв.м. расположенное в городе Дмитрове на ул. Чекистская, дом 5, на первом этаже жилого дома, с отдельным входом. Помещение состоит из 5 комнат по площади от 36 до 15 кв.м., так же имеется сан.узел и помещение для хоз.нужд. Установлены счетчики на электричество, холодная и горячая вода. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Внутри сделан качественный ремонт: подвесной потолок, пол-плитка, линолеум, стены окрашены и поклеены обои. В помещении видеонаблюдение. Дом расположен в крупном жилом секторе с развитой инфраструктурой. Удобная парковка, отличная транспортная доступность. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Идеально подходит под салон красоты, детский центр дошкольного образования, а так же курсы по подготовки к ОГЭ и ЕГЭ (напротив расположена школа), под офисы и торговлю и т.п. Заходи и работай!!!, 12 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/193191089
Аренда помещения свободного назначения	103	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Аверьянова мкр, 17, ш. Дмитровское (55 км до МКАД)	61800	7 200	+79268230104	Сдам нежилое помещение свободного назначения в г. Дмитров, мкр Аверьянова, дом 17, на 1-ом этаже 12-этажного, полностью заселенного дома, расположенного в жилом микрорайоне, в 5 минутах ходьбы от центра города, площадью 103 кв. м. ремонт присутствует, помещение включает в себя 5 офисных помещений, одно из них проходное, можно использовать как ресепшн из него проход в четыре кабинета, Здание расположено в центральной части города, отличный пешеходный и транспортный трафик, Назначение любое. И есть отдельное помещение состоящее из 2 кабинетов общей площадью 15 кв. м. Стоимость 600 рублей кв. м. +комиссия. 22 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/170911653
Аренда офиса	40	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров,	20000	6 000	+79771250010	Сдаётся в аренду нежилое помещение по адресу г. Дмитров, ул Пионерская д 2. Площадь 40 м2, собственный сан узел. Светлое, просторное помещение после косметического	https://www.cian.ru/rent/commercial/196573046

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

		Пионерская улица, 2				ремонта, отлично подойдёт под офис, мастерскую, учебный центр или салон. По соседству фотостудия, художественные мастерские. Удобное местоположение за ДК Современник. 6 фото	
Аренда помещения свободного назначения	90	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Чекистская улица, 6, ш. Дмитровское (56 км до МКАД)	63000	8 400	+79067828906	Помещение на цокольном этаже жилого дома с окнами и отдельным входом, 1 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/196364105
Аренда помещения свободного назначения	63,9	Московская область, Дмитровский городской округ, г. Дмитров, ул. Архитектора В.В. Белоброва, д. 5	20000	3 756	79268118073	Сдам в аренду помещение площадью 63,9 кв. м. под магазин, офис. Находится на цокольном этаже жилого дома по адресу: г. Дмитров, ул. Архитектора В.В. Белоброва, д. 5., отдельный вход. Аренда 20000+ ком, платежи (в т. ч. свет, вода по счётчикам)	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_63.9_m_482768936

Анализ ставок аренды объектов сходных с объектом оценки по функциональному назначению (ПСН), местоположению (г. Дмитров) показал следующее (расчет показателей осуществлялся без учета различий между объектами в выборке): минимальное значение удельной цены предложения в аренду помещений под офисы/торговлю/услуги составляет на дату оценки составляет 3 756 руб./кв.м./год, максимальное значение – 8 400 руб./кв.м./год, среднее значение – 6 426 руб./кв.м./год, медианное значение – 6 600 руб./кв.м./год. Предложение помещений в аренду также, как и предложения по продаже помещений на первых этажах жилых домов в г. Дмитрове, представлено в основном предложениями в новых современных жилых комплексах. Как правило, в ставку аренды не включаются коммунальные платежи.

г. Пушкино

Оценщик проанализировал цены сделок и предложений на рынке коммерческой недвижимости в районе расположения оцениваемых объектов в Московской области г. Пушкино. Проведенный анализ представлен в таблице ниже.

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
 Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 26

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) офисов (помещений свободного назначения) в г. Пушкино

ID объявления	Площадь	Адрес	Стоимость 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
176574505	56.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Надсоновская улица, 24, ш. Ярославское (18 км до МКАД), ш. Осташковское (22 км до МКАД)	44 643	+79154076922	Продается торгово-офисное помещение в г.Пушкино, ул.Надсоновская, д.24. ТД "Пушкинский". Площадь - 56 кв.м., на 3-м этаже. Помещение без окон, установлен кондиционер, есть свой санузел. Хорошая проходимость, много арендаторов, внизу есть кафе. До ж/д станции 15 мин. пешком., 4 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/176574505
159998842	73.5, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Мамонтовка мкр, Солнечная улица, 18, ш. Ярославское (22 км до МКАД), ш. Осташковское (26 км до МКАД)	25 850	+79151164161	Продается часть здания 73,5 кв.м, в собственности, земля под зданием в долгосрочной аренде на 49 лет с 2006 года. Конечная остановка "Акулово", рядом водохранилище, жилого массива нет., 4 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/159998842
194183569	400.0, 200.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, улица Тургенева, 9, ш. Ярославское (19 км до МКАД), ш. Осташковское (23 км до МКАД)	50 000	+79265900926	Продажа от собственника. Продается здание в самом центре города Пушкино. 1-й и 2-й этаж по 200 кв. м. До жд станции 5 минут пешком. Объект очень привлекателен для аренды, а также для своего бизнеса. Хорошая проходимость. Прекрасный объект для вложения своих средств. Звоните! Оперативный показ., 3 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/194183569
161723789	114.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, проезд 2-й Фабричный, 16, ш. Ярославское (18 км до МКАД), ш. Осташковское (22 км до МКАД)	39 474	+79262034005	Продается помещение свободного назначения общей площадью 114 кв.м. на 1 этаже нового многоэтажного жилого дома. Два отдельных входа из подъездов дома. Помещение без окон. Есть свой санузел. В соседних помещениях расположены различные торгово-офисные объекты., 17 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/161723789
154272015	47.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Московский проспект, 57к4, ш. Ярославское (18 км до МКАД), ш. Осташковское (21 км до МКАД)	67 021	+79690770298	Помещение свободного назначения в оживленном густонаселенном жилом комплексе в окружении высоток. Адрес: г.Пушкино Пушкинского района, Московский проспект, дом 57, корпус 4. ПСН правильной квадратной формы 7,40*6,30 располагается в высоком цокольном этаже многоэтажного монолитно-кирпичного дома с личным центральным входом. Общая площадь составляет 46,7 кв.м. Помещение с отделкой, окна ПВХ, подвесной потолок Армстронг с люминесцентным освещением, полы плитка, оштукатурены и покрашены стены, семь двойных розеток, вывод канализации под раковину, высокие потолки, пожарная и охранная сигнализации с выводом	https://www.cian.ru/sale/commercial/154272015

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

					на пульт ЧОПа, с/у с холодной и горячей водой, отопление, электричество, Wi-Fi. Всё новое, состояние отличное, удобная планировка. Входная металлическая дверь. До станции Пушкино 2,3 км, или 4 мин на автомобиле, автобусе, маршрутке. Удобный выезд на Ярославское шоссе. Крыльцо с козырьком и металлическим ограждением. Все коммуникации подключены. Собственность. Просторное помещение с отделк ..., 19 фото	
--	--	--	--	--	--	--

Согласно выше приведенным данным, диапазон цен предложений на коммерческую недвижимость – помещения свободного назначения/офисы, расположенные в г. Пушкино, по состоянию на дату оценки, составляет от 25 000 до 65 000 руб. за кв.м.

Таблица № 27

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) помещений под автосервис в Московской области

ИД объявления	Площадь	Адрес	Стоимость 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
151918582	602.0, м2	Московская область, Щелковский район, Щелково, улица Неделина, 7а, ш. Фряновское (23 км до МКАД), ш. Щелковское (23 км до МКАД)	46 346	+74957806050	Продается полностью оборудованный современный автокомплекс общей площадью 602 м2 на собственном земельном участке 2435 м2 состоящий из автомойки на 5 постов и техцентра. Въезд с 1-й линии дороги, 8 въездных ворот роллейного типа, клиентская зона и зона приемки, стильное кафе, помещение для персонала, санузел. Оборудование: покрасочная камера, 2 подъемника, стпель, 2 комплекта шиномонтажного оборудования, споттер, компрессор и т. д. Высококачественная отделка, отличное состояние, все коммуникации. Удачное месторасположение, в окружении плотный жилой массив и полное отсутствие конкурентов. Есть проект строительства дополнительного здания техцентра площадью 1200 м2 на этом земельном участке. В 2017 года планируется строительство торгового центра рядом с автокомплексом. Идеальный вариант для инвестиций. Прямая продажа от собственника. БЕЗ КОМИССИИ!, 13 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/151918582
170065363	460.0, м2	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, ш. Новорязанское (5 км до МКАД), ш. Егорьевское (4 км до МКАД)	51 279	+79295035727	ЗДАНИЕ 460 кв.м. на Земельном участке 4 сотки в СОБСТВЕННОСТИ со всем необходимым оборудованием для АвтоСериса ,Мойки,Шиномонтажа, Покрасочная камера,Подъемники., 40 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/170065363
188683950	588.3, м2	Московская область,	28 897	+79997733337	Продается функционирующий и оборудованный	https://www.cian.ru/sale/commercial/188683950

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

		Звенигород городской округ, Звенигород, проезд Проектируемый, 10вл19, ш. Минское (45 км до МКАД), ш. Можайское (45 км до МКАД)			<p>Автосервис + Автомойка + Кафе. Земельный участок 20 соток. Недвижимость, общая площадь - 588,3 кв.м. Общая площадь разбита на 3 зоны: Автомойка 288 кв.м на 4 поста для легковых машин + 1 пост для грузовых с отделением диагностики и шиномонтажа, Автотехцентр 200 кв.м (кузовной ремонт, покраска авто), Кафе 100 кв.м (действующее) полностью оборудованная кухня, бар, зона рассадки гостей на 30 человек .</p> <p>Своя парковка на территории на 15 м/м. Имеется своя клиентская постоянная база. В городе много новостроек, поэтому количество клиентов будет только увеличиваться. Коммуникации центральные: свет, вода, канализация, газ по границе. Автономное обслуживание. Действующий бизнес. Все документы в собственности в наличии. Идеальный вариант для инвестиций., 33 фото</p>	
167930630	220.0, м2	Московская область, Красногорск городской округ, Нахабино рп, улица Лесная, ш. Волоколамское (10 км до МКАД), ш. Пятницкое (15 км до МКАД)	33 255	+79162589268, +74952551007	<p>Продается нежилое помещение, действующий Автосервис - 2 этажа, 220 кв. м (193.2 кв.м- по документам) с оборудованием. Прямая продажа ! Удобное место расположения, хорошая транспортная доступность - гаражный кооператив находится вблизи Волоколамского шоссе - До ближайшей ЖД станции Нахабино всего 5 мин пешком. Высокий потенциал. Высокие потолки (3 м). Есть коммуникации: отопление, водопровод, местная канализация, вентиляция, кондиционирование. Прилегающая территория асфальтирована, благоустроена, парковка перед входом. Возможное использование: офис, автосервис, офис-склад, интернет-магазин и т.п., 16 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/167930630
182657843	666.1, м2	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Октябрьская улица, 32А, ш. Горьковское (44 км до МКАД), ш. Носовихинское (47 км до МКАД)	12 010	+79670362172	<p>Предложение от собственника!!! Продается офисно-производственное помещение. 2 этажа. Фундамент - ж/б ленточный, стены кирпичные, перекрытие - ж/б плиты. 2 этаж под офис, 166 кв.м; на 1 этаже располагался автосервис, 500 кв.м : боксы, подъемники, яма, ворота, высота потолков от 3 до 6 метров. Мощность 40 кВт. Водоснабжение, отопление и канализация. Территория огорожена, стоянка на 10 авто., 5 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/182657843

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

182279849	500.0, м2	<p style="text-align: center;">Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, д. Грибки, улица Союзная, ш. Дмитровское (5 км до МКАД), ш. Алтуфьевское (9 км до МКАД)</p>	42 000	+79853686061	<p>Автотехцентр и отдельный этаж с офисными помещениями, частично функционирующие, 500 кв. м. на участке 20 соток по Дмитровскому шоссе, 4 км. от МКАД, д. Грибки ул. Союзная. Здание (два уровня) построено из блоков, фундамент и перекрытия ж/б, расположено в 500 метрах от Дмитровского шоссе. Строение зарегистрировано. 1-ый этаж: 3 просторных бокса под грузовые а/м, автомойка, складские помещения, помещения персонала. 2-ой этаж: 7 офисных помещений, имеющие 2 противоположных входа, туалетные и душевые комнаты. Земельные участки по документам 330, 600 кв. м. (по факту 20 соток). КН 50:42:0010104:234, 50:12:0080113:715. Большая парковка перед техцентром. Круглогодичный подъезд, асфальт. Электричество разведено, центральный водопровод, канализация, магистральный газ - по границе. Цена 21000000 руб., 22 фото</p>	<p>https://www.cian.ru/sale/commercial/182279849</p>
194653636	1900.0, м2	<p style="text-align: center;">Московская область, Одинцовский район, Одинцово, улица Маковского, 7А, ш. Минское (10 км до МКАД), ш. Можайское (10 км до МКАД)</p>	7 895	+79264606264	<p>Продается готовый бизнес существующий 10лет. В комплект продажи входит следующее. (Автосервис, Шиномонтаж, Автомойка, Магазин автозапчастей, Кузовной цех.) Площадь земельного участка 1900м. в длительной аренде. 1 Автосервис (площадь помещения 360м + 150м второй этаж офисный) по оказанию услуг ремонта автомобилей. 2.Переуступка договоров аренды помещения. 3.Переуступка договоров с фирмами на оказание услуг ремонта. 4.Передача клиентской базы. 5.Передача лицензионного программного обеспечения 1С АльфаАвто, Удаленное Цифровое видео наблюдение Trassir, Вся орг. техника. Сервера для программ автосервиса и видео наблюдения. VPN шлюзы. IP телефония и программируемая АТС 6. Передача оборудования для оказания ремонтных работ (5шт. подъемники 2-ух стоячные, 2шт. 4-ех стоячные, 3D сход развал Hunter, диагностическая</p>	<p>https://www.cian.ru/sale/commercial/194653636</p>

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

					линия МАНА с люфт детектором, 2 установки для автоматической заправки кондиционеров) 7. Передача отдела Шиномонтажа грузового и легкового (1шт. Балансировка Hofman легковая, 1шт. Шиномо ..., 27 фото
--	--	--	--	--	---

Согласно выше приведенным данным, диапазон цен предложений на коммерческую недвижимость – помещения под автосервис в Московской области, по состоянию на дату оценки, составляет от 7 000 до 50 000 руб. за кв.м.

Оценщик проанализировал цены сделок и предложений на рынке аренды коммерческой недвижимости в районе расположения оцениваемых объектов в Московской области г. Пушкино. Проведенный анализ представлен в таблице ниже

Таблица № 28

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) по аренде офисов (помещений свободного назначения) и помещений под автосервис в г. Пушкино

ID объявления	Площадь	Адрес	Этаж	Ставка аренды за кв.м. в год, руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
194118177	112.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, улица Некрасова, 3а, ш. Ярославское (19 км до МКАД), ш. Осташковское (23 км до МКАД)	3/3	7680	+79265900926	Аренда от собственника! Сдается офисное помещение с отдельными кабинетами в самом центре города. Длительный срок! Коммунальные услуги и интернет входят в стоимость аренды. Вид из окон на Городской Парк Культуры и Отдыха. Хорошая проходимость. Есть парковка. Возможность арендных каникул. Оперативный показ!!!, 9 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/194118177
193817140	77.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Кудринское шоссе, 2Б, ш. Ярославское (17 км до МКАД), ш. Осташковское (21 км до МКАД)	1/2	9000	+79853422078	Помещение свободного назначения 77м2 для размещения любых видов торговли, услуг или офиса. На первом этаже. Возможно частями. Первая линия проездной улицы. Место для рекламы на фасаде. первая линия Кудринского шоссе. Собственник. Удобная парковка. Огороженная охраняемая территория., 4 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/193817140
196559772	170.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, улица Островского, 22, ш. Ярославское (21 км до МКАД), ш. Осташковское (25 км до МКАД)	1/22	7080	+79160317689 +79264529601	Предлагается на аренду помещение города Пушкино Помещение общей площадью 170 кв.м. 5 комнат, 1 санузла. Помещение сдается целиком., 15 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/196559772

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

169817442	1780.0, 700.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Ярославское шоссе, 1, ш. Ярославское (15 км до МКАД), ш. Осташковское (19 км до МКАД)	1/1	7200	+79661038463	Сдается оборудованный дилерский автосалон и автосервис 1780 кв.м. 1-я линия Сдается дилерский центр 1780 кв.м. полностью укомплектованный оборудованием на первой линии Ярославского шоссе. Капитальное строение, панорамное остекление, центральное отопление и канализация, холодная/горячая вода, туалет. Потолки 7 м., пол плитка. Из оборудования: подъемники, покрасочная камера,сход-развал, мелкий слесарный инструмент. В шоуруме есть вся мебель, столы, кресла, компьютеры. Прямая аренда, возможен долгосрочный договор. Предложение без комиссии. Арендная ставка 600 руб. кв.м. в мес. Оборудование обсуждается., 8 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/169817442
183141997	49.0, 20.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Ярославское шоссе, 190к3, ш. Ярославское (18 км до МКАД), ш. Осташковское (22 км до МКАД)	2/2	6000	+79161614420	Собственник. Без комиссии! Помещение в 3 корпусе на 2 этаже. Идеально под мини-офис, мастерскую, диспетчерскую, торговую точку. Соседи - автозапчасти, все для ремонта, мебель. Готовы к сотрудничеству с крупными сетевыми арендаторами. Арендные каникулы предоставляем. Нашим арендаторам мы предоставляем лучшие условия: удобное местоположение, нет эксплуатационных расходов, бесплатная парковка, рекламная поддержка, стабильный клиентский поток, гибкая система оплаты, есть выбор торговых площадей под любую направленность. Располагается в Респектабельном ТК ПУЛМАРТ - место, где можно найти все - от стройматериалов и запчастей до продуктов и одежды. Расположен в черте города. Большой транспортный поток более 100 тысяч единиц транспорта в день, отличная видимость со всех сторон трассы на первой линии от шоссе, а также многофункциональность ТК, обеспечивают нашим арендаторам стабильно высокий поток посетителей. До нас удобно добираться как на автомобиле, так и на общественном транспорте. Пар ..., 9 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/183141997
185168812	23.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Учинская улица, 6Б, ш. Ярославское (19 км до МКАД), ш. Осташковское (23 км до МКАД)	1/3	7200	+79167555903	Сдается офисное помещение, площадью 23 кв.м. расположенное на 1ом этаже в здании, на закрытой охраняемой территории. Удобное месторасположение, в шаговой доступности от ж/д станции Пушкино (10 минут пешком), выезд на Ярославское шоссе. Въезд на территорию круглосуточный. Обеспечительный платеж (залог) возвращается, при расторжении договора аренды, на подневной основе., 5 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/185168812
190082245	1500.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Ярославское шоссе, 1г, ш. Ярославское (15 км до МКАД), ш. Осташковское (19 км до МКАД)	1/2	7200	+79661038463	Сдается автосалон 1500 кв.м. на 1-ой линии в районе м.Медведково (за МКАД). Возможно использовать под торговый центр, супермаркет, фитнес. Рассмотрим другие разумные варианты. Капитальное строение, современное здание, центральное отопление, вода, туалет, канализация. Пол выложен дорогой плиткой, высота потолков 5м., двое въездных ворот 3х3м., лифит-подъезд для машин на второй этаж. Панорамное остекление, мойка, касса, своя	https://www.cian.ru/rent/commercial/190082245

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

						бесплатная парковка на 40-50 машин. Прямая аренда. Возможен долгосрочный договор. Предложение без комиссии. Каникулы обсуждаются. Арендная ставка 600 руб. кв.м. в мес., 8 фото	
156369912	120.0, 17.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, проезд 3-й Некрасовский, 3к3, ш. Ярославское (20 км до МКАД), ш. Осташковское (24 км до МКАД)	-1/14	8400	+79266067209	Сдается Помещение Свободного Назначения площадью 120 м. кв. кабинетной планировки с ремонтом. Расположение: цокольный этаж с полноценными окнами и отдельным входом в 14 этажном жилом доме ЖК Серебряный берег. Параметры: 33,4 - 17,5 - 17,4 23,9 22,2 5,6 кв. м. Горячее и холодное водоснабжение, канализация, подсобное (складское) помещение. ЕСТЬ возможность снять часть помещения от 17,5 кв. м. поэтажный план вышло по запросу. Подробнее отведу по телефону, Александр Борисович., 10 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/156369912
191852816	100.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Луговая улица, 45, ш. Ярославское (19 км до МКАД), ш. Осташковское (21 км до МКАД)	1/2	7200	+79013533917	Помещение свободного назначения 100 м ² , есть возможность предоставить еще 200 м ² , все коммуникации, вода, тепло, свет 3 фазы, рядом с ярославским шоссе., 5 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/191852816
168779316	30.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Луговая улица, 45, ш. Ярославское (18 км до МКАД), ш. Осташковское (21 км до МКАД)	2/2	8028	+79165863030	Агентство недвижимости "ЭЛЛИОТ" предлагает Вашему вниманию помещение свободного назначения, площадью 30 метров, расположенное на 2 этаже. Помещение теплое, есть водоснабжение. Удобный выезд на Ярославское шоссе - 1 минута. Звоните, Оперативный показ, 5 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/168779316
194157514	17.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Заводская улица, 7, ш. Ярославское (20 км до МКАД), ш. Осташковское (24 км до МКАД)	2/3	6984	+79853422078	Офисное помещение, 17 м ² под офис, услуги и т.д. Первая линия домов. Высота потолков 3.2м. Охраняемая огороженная территория. Удобная парковка. 15 мин пешком от ж/д станции Пушкино Юр. адрес предоставляется на срок действия договора аренды. Собственник., 7 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/194157514
192335895	116.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Учинская улица, ба, ш. Ярославское (20 км до МКАД), ш. Осташковское (24 км до МКАД)	3/3	6720	+79104504328	Собственник. Помещение в отдельно стоящем здании. Стоянка для машин. Удобное расположение. Витринные окна. Возможность размещения рекламы. Есть большая площадь, 160 кв.м. Возможность объединить две площади в одну. Цена и условия аренды, обсуждаются. Бонус при заключении договора., 5 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/192335895
191486623	80.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Новая Деревня мкр, Институтская улица,	1/20	6000	+79055668887 +79998296955	С 1 октября сдается помещение свободного назначения, без мебели. 1 этаж высотного жилого дома со своим входом. Хороший пеший трафик. Под любой вид деятельности: магазин, салон, склад и т.д. с/у, 4 изолированных комнаты, большой холл. Охранная	https://www.cian.ru/rent/commercial/191486623

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
 Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

		12				сигнализация, удобный подъезд и парковка. Можно сделать любую перепланировку. Рядом офисы МФЦ, Сбербанка, Салон красоты, магазины, фитнес-центр и др. Сдается на длительный срок., 5 фото	
195358376	100.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Новая Деревня мкр, Институтская улица, 12	1/17	5664	+79251015000	Предлагаю в аренду помещение свободного назначения, общей площадью 100 м2, расположенное на первом этаже жилого дома с отдельным входом и окнами по фасаду. Все готово для въезда - в помещении возведены стены и выполнен ремонт. Можно снести все стены и получится свободное пространство, пригодное для торговой деятельности. Потолки 3.5 метра, электричество 15 кВт, отдельный вход, система кондиционирования. Помещение отлично подойдет под офис, магазин, детский центр, медицинский центр, предоставление услуг, торговую деятельность, 5 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/195358376
170274095	175.0, м2	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Московский проспект, 57к2, ш. Ярославское (17 км до МКАД), ш. Осташковское (21 км до МКАД)	1/19	7536	+79037928296	Сдается помещение свободного назначения в г. Пушкино, Московский проспект, дом 57, корпус 2. Общая площадь помещения 175 кв. метров. Помещение расположено на 1 этаже многоквартирного жилого дома. Отдельный вход в помещение с улицы. Свободная планировка. В данный момент в помещении установлены гипсокартоновые перегородки, которые легко убираются. В помещении выполнен ремонт. Предоставляется место под рекламную вывеску! Сложившееся торговое окружение, соседнее помещение занимает "Аптеки Столички". В данный момент помещение сдано нескольким мелким арендаторам: продукты, разливное пиво, цветы, офис. Жилой дом является частью крупного жилого комплекса, в котором проживает порядка 6000 человек, удобный и быстрый выезд на Ярославское шоссе. Оперативный показ. Каникулы на въезд. Возможен торг! Без комиссии! ЛЮТ 42-3794, 15 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/170274095

Согласно выше приведенным данным, диапазон цен предложений на аренду коммерческую недвижимость – помещения свободного назначения/офисы и помещения под автосервис, расположенные в г. Пушкино, по состоянию на дату оценки, составляет от 5 000 до 9 000 руб. за кв.м. в год.

3.8. Обзор рынка офисной недвижимости Костромской области в октябре 2018 года.

Обзор цен предложений на рынке офисной недвижимости г. Кострома, сложившихся на октябрь 2018 года, проводился, основываясь на данных о продаже офисных объектов, расположенных в г. Кострома, размещённых на портале ЦИАН.ру. <https://kostroma.cian.ru>

Обзор цен предложений по продаже офисных зданий и встроенных помещений, представлен в таблице ниже:

Таблица № 29

Обзор цен предложений по продаже офисных объектов в г. Кострома

Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Описание	Источник информации
Костромская область, Кострома, ул. Ивана Сусанина, 41	48,0	2 650 000	55 208	Продаётся помещение в ЖК Флагман 48м2, третий этаж, угол Сусанина-Войкова, с сан узлом	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/194856562/
Костромская область, Кострома, Рабочий просп., 75	46,0	2 700 000	58 696	Продается нежилое строение, общая площадь: 46, 2. Строение расположено на земельном участке общей площадью 339 кв.м участок в собственности. Возможна рассрочка платежа, аренда с правом выкупа. Готовы рассмотреть любые варианты.	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/194753039/
Костромская область, Кострома, Советская ул., 69	50,0	3 300 000	66 000	Продается помещение свободного назначения в бизнес центре на улице Советской. Помещение расположено в цоколе, вложений не требует. Отличный пешеходный и автомобильный трафик, рекламное место.	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/194753041/
Костромская область, Кострома, ул. Князева, 11	605,0	35 000 000	57 851	Административное здание: общая площадь 605 кв. м. Три этажа, мансардный этаж и цокольный этаж. Земельный участок в собственности 2 сот. под зданием. Рядом находится роддом. Первый квартал от центра города.	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/194753036/
Костромская область, Кострома, Лесная ул., 11в	1700,0	95 000 000	55 882	Три этажа по 430 м2-1,2,3-мансарда и цоколь 405 м2, Престижное место и высокое качество постройки совмещает в себе комплекс "РОМАНОВСКИЙ"	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/157999296/
Костромская область, Кострома, просп. Мира	15,0	400 000	26 667	Продаётся или сдаётся В аренду уютный, просторный офис в центральной части города, по хорошей цене. Удобное расположение здания, рядом площадь мира, торговый центр на Сенной, различные магазины, заведения, банки, учреждения. Офис тёплый зимой и прохладный летом, поэтому в нём будет комфортно работать или проводить встречи. В офисе хороший ремонт, хорошее освещение, интернет, телефон, на полу ламинат, стены покрыты обоями. Вся офисная мебель отдаётся в подарок, в придачу большой надёжный сейф.	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/187619914/
Костромская область, Кострома,	142,2	1 750 000	12 307	Отличное предложение коммерческого помещения в	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/

Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Описание	Источник информации
ул. Крупской				заволжском районе на улице Крупской дом 17. 142 квадратных метра на первом этаже здания с удобным подъездом и парковкой. Планировка помещения позволяет его использовать в разных сферах бизнеса. В данный момент помещение используется как сауна. Ремонт соответствует назначению помещения, подвесные потолки, пол плитка, линолеум, стены под покраску. Имеется санузел. Подведены все необходимые коммуникации. В районе хорошо развитая инфраструктура с высокой проходимостью.	1/187624006/
Костромская область, Кострома, ул. Козуева	42,0	2 100 000	50 000	Продается офисное помещение с отличной репутацией в самом центре города Костромы. Первая линия. Назначение свободное. Идеально под офис, салон, шоу рум.	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/187624052/
Костромская область, Кострома, ул. Ивана Сусанина	38,9	2 250 000	57 885	В новом жилом комплексе "Флагман" продаётся нежилое помещение идеально для использования в качестве офиса, салона, парикмахерской, студии и прочего. Черновая отделка. Въезд на территорию жилого дома предусмотрен с улиц И.Сусанина, Никитской и Войкова.	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/187624017/
Костромская область, Кострома, ул. Свердлова	155,0	8 500 000	54 839	Продаем офисное помещение с АОГВ. Разделено на кабинеты. Сделан качественный ремонт. Окна ПВХ. Продается полностью этаж в офисном центре. Свой туалет, подсобное помещение. Торг возможен.	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/193105277/
Костромская область, Кострома, Пятницкая ул.	388,0	29 000 000	74 742	2-х этажное здание с подвальным помещением и мансардным этажом на перекрестке улиц Ленина и Пятницкой. Площадь застройки 388 кв.м. Степень готовности 65%. Все коммуникации подведены. В собственности. Земельный участок в аренде на неопределенный срок. Продажа от собственника.	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/164481208/
Костромская область, Кострома, ул. 2-я Волжская	440,0	35 000 000	79 545	Выгодное предложение для бизнеса! Продаётся отличное двухэтажное здание с нежилыми помещениями общей площадью 330 м.кв. Первая линия улицы 2-я Волжская. В помещении есть все коммуникации. Хорошие подъездные пути и места для парковки. В данный момент сдаётся надёжному, финансовоустойчивому арендатору по договору аренды, возможна продажа с пролонгацией договора аренды, либо продажа готового бизнеса. Все подробности при просмотре.	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/172697201/

Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Описание	Источник информации
Костромская область, Кострома, просп. Мира, 6Г	460,0	34 220 000	74 391	Предлагаем Вашему вниманию административное здание с расположением в центре города (первый квартал), собственной парковкой и ремонтом. Отдельно стоящее новое здание. Три этажа и цоколь. Все коммуникации, АОГВ, интернет, телевидение. Сделан ремонт на всех уровнях, включая цоколь. Сейчас функционирует как гостиница. На первом этаже возможно выделить два помещения по 40 кв/м с отдельными входами. Заезд с ул. Шагова. Возможно использование под гостиницу, хостел, медицинский центр, банк, офисы, салоны красоты, фитнес зал и т.д. Продажа от застройщика.	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/169977836/
Костромская область, Кострома, Советская ул.	503,0	42 999 000	85 485	На Советской улице, в самом сердце нашего города, 1-я линия, продается новое кирпичное 4-х этажное здание площадью 503 кв/м. Открытое пространство подходит главным образом для динамично развивающихся организаций и больших компаний. Помещения могут быть использованы как для магазинов, шоу-румов, заведений общественного питания, офисных помещений, банков и т.д.	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/187623926/
Костромская область, Кострома, Сенная ул., 30	250,0	17 700 000	70 800	Продам отдельностоящее здание площадью 250 кв м на земельном участке в собственности 7,15 соток на ул Сенная -30	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/169495445/
Костромская область, Кострома, Лесная ул., 11А	1100,0	81 420 000	74 018	Офисное здание класса (МОЖЕТ ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ КАК ГОСТИНИЦА) "А" по срочной цене 69 000 000руб!!! ЗЕМЛЯ В СОБСТВЕННОСТИ. Самый центр города. Идеально подходит для: офисов, гостиницы, шоу-румов, БАНКОВ и т.д.	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/157932331/

Источник: ЦИАН.ру. <https://kostroma.cian.ru>, составлено ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Проведённый обзор цен показал, что стоимость офисных объектов, расположенных в г. Кострома варьируется в пределах от 12 000 до 85 000 рублей за кв.м.

На стоимость объектов существенное влияние оказывает расположение в пределах города, класс объекта и его состояние.

Обзор ставок аренды на рынке офисной недвижимости г. Кострома, сложившихся на октябрь 2018 года, проводился, основываясь на данных о продаже офисных объектов, расположенных в г. Кострома, размещённых на портале ЦИАН.ру. <https://kostroma.cian.ru>

Обзор ставок аренды офисных зданий и встроенных помещений, представлен в таблице ниже:

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 30

Обзор цен предложений по продаже офисных объектов в г. Кострома

Местоположение	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м./год	Описание	Источник информации
Костромская область, Кострома, Костромская ул., 99	18,0	3 000	Предлагаются в аренду кабинеты в административном здании на втором этаже, площадью 18 и 53 кв. м. Состояние хорошее, два санузла на этаже. В стоимость входят коммунальные платежи.	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/188479698/
Костромская область, Кострома, Кузнецкая ул., 18А	14,0	6 000	сдаются помещения площадью от 14 кв.м до 30 кв.м, на 1 и 2 этажах, с хорошим ремонтом, на втором этаже два с/у, на первом- 1.Коридорного типа	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/190582851/
Костромская область, Кострома, Льняная ул., 1В	35,0	5 143	Сдаётся офисное помещение площадью 35 кв.м.	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/189759475/
Костромская область, Кострома, Советская ул.	54,0	3 045	Сдаются офисные помещения площадью 54, 8 кв.м. кирпичного здания на ул. Советской, в первом квартале от центра города, во второй линии улицы. Расположено на 3-ем, мансардном этаже здания, состоит из 2-х залов по 27, 4 кв.м. Состояние нормальное, есть все коммуникации и удобства санузел на первом этаже.	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/164511454/
Костромская область, Кострома, ул. Ивана Сусанина, 41	47,0	6 383	Предлагается в аренду офисное помещение площадью 47 кв. м., расположенное на третьем этаже нового жилого комплекса Флагман. В помещение выполнен ремонт, вход с общего коридора, три санузла в местах общего пользования. Здание расположено в центральной части города, с большим автомобильным и пешеходным трафиком, в непосредственной близости от остановки общественного транспорта. Отличные подъездные пути и большая парковка.	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/193348598/
Костромская область, Кострома, ул. Свердлова	50,0	6 600	Сдаем помещения на Свердлова в новом здании с ремонтом и АОГВ. По 550р. за кв.м. 1-й и 2-й этажи. Помещений много, можно разных площадей. Можно разместить любой вид деятельности. Цоколь и мансарда дешевле.	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/193105278/
Костромская область, Кострома, ул. Симановского, 84	80,0	4 800	Предлагается в аренду офисное помещение, расположенное в новом кирпичном жилом доме, находящемся в фабричном районе города. Общая площадь помещения составляет 80.9 кв.м. Сделан хороший ремонт, установлена пожаро-охранная сигнализация, все коммуникации центральные, отопление от газового котла.	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/194131726/
Костромская область, Кострома, ул. Лермонтова, 5	119,0	8 400	Сдам офисное помещение возможно торговое или свободного назначения, на 2-м этаже двухэтажного нового кирпичного здания, Здание имеет внутренний двор, огороженную территорию, собственный сан.узел. Прекрасно подойдет под офисное помещение, под репетиторский центр, детский центр. Рядом остановки общественного транспорта.	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/189759497/
Костромская область, Кострома, Полянская ул., 31	190,0	6 000	Офис 1 этаж, отдельный вход, сделан хороший ремонт, планировка может быть изменена под потребности арендатора, два своих с/у, торг	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/195915195/
Костромская область, Кострома, Никитская ул.	183,6	7 844	Доступно для аренды офисное помещение в центральной части города. Прекрасная транспортная и шаговая доступность из любого района. Парковочное пространство как	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/187624083/

Местоположение	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м./год	Описание	Источник информации
			наземное, так и подземный охраняемый паркинг, благодаря которому Ваши автомобили и авто Ваших клиентов останутся в чистоте и тепле. Здание, в котором находится объект кирпичного исполнения: -1 этаж: Подземный паркинг, 1 этаж: коммерческие помещения, начиная со второго этажа располагаются квартиры. Просторное помещение 184 кв.м. подойдет практически для любого вида деятельности: салон красоты, розничная торговля либо как офисное помещение.	
Костромская область, Кострома, Советская ул.	246,0	7 561	Предлагается в аренду офисное помещение площадью 246.5 кв. м., расположенное в двухэтажном административном здании, находящемся в начале второго квартала от центра по ул. Советской.	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/189586768/
Костромская область, Кострома, просп. Мира, 3А	13,0	7 380	Сдается в аренду помещение под офис или другого свободного назначения площадью 13 кв.м в административном здании в центре города Костромы. Первая линия застройки, кирпичное здание. Все коммуникации, телефон, интернет, охрана физическая и пультовая. Остановки общественного транспорта в шаговой доступности. Рассмотрим все варианты, уместен торг.	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/191529486/
Костромская область, Кострома, Галичская ул.	20,0	6 600	Офис рядом со 100-метровкой, отличное расположение, парковка, состоит из 2-х проходных офисов (2 по 10 метров), Интернет, свободный доступ.	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/184982708/
Костромская область, Кострома, ул. Ленина, 52	30,0	7 200	Сдается в аренду помещение под офис или другого свободного назначения площадью 30 кв.м в административном здании в центральной части города Костромы. Первая линия застройки, кирпичное здание, овальная форма кабинета, большое панорамное окно. Хороший ремонт, есть мебель. Все коммуникации, телефон, интернет, охрана физическая и пультовая, парковка. Остановки общественного транспорта в шаговой доступности. Рассмотрим все варианты, уместен торг.	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/191527817/
Костромская область, Кострома, ул. Свердлова, 25А	300,0	7 080	Сдам в аренду офисы от 10 метров до целого этажа/здания, автономное отопление, телефон/интернет, парковку самый центр города.	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/170972066/
Костромская область, Кострома, Кинешемское ш., 60Б	22,0	9 600	В Бизнес-центре сдается помещение под офис. 13 кв.м = 8500 р., и 22 кв.м = 15000 р. В стоимость аренды входит: безлимитный интернет, коммунальные услуги, услуги офис-менеджера. Так же есть возможность размещения рекламы на нашем стенде. Мы находимся в первой линии от дороги. Хорошее местоположение Бизнес-центра и проходимость людей позволит Вам развивать с нами Ваш бизнес. Офис сдается без мебели.	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/168965925/

Источник: ЦИАН.ру. <https://kostroma.cian.ru>, составлено ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Проведённый обзор цен показал, что ставка аренды офисных объектов, расположенных в г. Кострома варьируется в пределах от 3 000 до 9 600 рублей за кв.м. в год.

На величину ставки аренды существенное влияние оказывает расположение в пределах города, класс объекта и его состояние, а также наличие в составе арендной ставки эксплуатационных расходов.

3.9. Обзор рынка коммерческой и жилой недвижимости Краснодарского края в октябре 2018 года.

Оцениваемый объект недвижимости – нежилое офисное здание, расположенное на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, д. 47/77.

Оценщик проанализировал цены сделок и предложений на офисные здания в районе расположения оцениваемого объекта в г. Краснодар, Карасунском районе. Проведенный анализ представлен в таблице ниже.

Таблица № 31

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) офисно – торговых зданий в Карасунском районе г. Краснодар

№ п/п	Адрес	Площадь строения, м2	Площадь земельного участка, кв.м.	Коэффициент обеспеченности земельным участком	Цена предложения, руб.	Ст-ть 1 кв.м., руб.	Описание	Источник
1	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, ул. Селезнева	411	400	0,97	13 500 000	32 847	Продается 3 этажный кирпичный дом 411 м2. Без отделки. Введен в эксплуатацию. ЧМР ул. Селезнева (ост. Почта) Можно приобрести прод разные виды коммерции в частности гостиничный бизнес, административное здание, На 4 сотках. Фасад 15 метров. Все коммуникации центральные. По вацапу вышло план участка и дома. Дом строился для себя. Подвал сухой. Широкие стены. Инфраструктура прекрасно развита.	https://krsnodar.cian.ru/sale/commercial/190492733/
2	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. Пашковский, ул.	700	500	0,71	24 000 000	34 286	Предлагается выгодное актуальное предложение Отдельно стоящее здание (особняк) в г. Краснодаре. 4 этажа, включая благоустроенный цокольный этаж и мансарду. качественная постройка 2008 года, состояние - идеальное. Предчистовая отделка. Материал стен - кирпич. Электричество, водоотведение, канализация, противопожарная система.	https://krsnodar.cian.ru/sale/commercial/188678039/
3	Краснодарский край. Краснодар, Карасунский округулица, Селезнева, 2	1 270	1 150	0,91	69 000 000	54 331	Здание расположено по ул. Селезнева (между Бауцентр и ул. Новороссийской). Общая площадь 1270 кв.м, 2 этажа, планировка офисов от 14 до 51 кв.м. Во всех помещениях сделан ремонт, установлены сплит-системы. Телефон, интернет, охранная сигнализация и видеонаблюдение периметра здания. Площадь земельного участка 11,5 соток. Парковка перед зданием, а также на соседнем участке со шлагбаумом. Свидетельства собственности на здание и участок.	https://www.realtyimag.ru/osz/prodazha/627038
4	Краснодарский	344	400	1,16	14 000	40 698	Предлагаем 2 этажное здание в	https://www.r

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

	й край. Краснодар, Карасунский округ, Базарная улица				000		центре пос. Новознаменский, КМР, Краснодар, на 4 сотках земли. Возможна аренда 100 т.р. С ремонтом и центральными коммуникациями. Назначение нежилое помещение под магазин. Свидетельства собственности на землю и здание. Детский центр на 1 этаже и планировали открытие медицинского центра на втором. На первом этаже холл, комната персонала, туалет, котельная. На втором этаже 7 отдельных комнат и санузел. Сплиты, тепловая завеса. Парковка на 6 авто. Варианты обмена и доплаты. Недвижимость, авто. Подходит под любой вид деятельности.	ealtymag.ru/o sz/prodazha/6 14369
5	Краснодар, район Карасунский, Сормовская улица, 151/1	276	200	0,72	15 000 000	54 348	Отличное и свежее 3х этажное здание с качественным ремонтом. 6 кабинетов, кухня, с/у, серверная/котельная. 3\у угловой с улицей Станочная. 2 сотки. Парковка на 10 машин вдоль строения. Сантехника JacobDelafon, кондиционирование центральное Daikin. Семь зон приточно-вытяжной вентиляции. Окна, дверь входная, двери межкомнатные Schuesso. Все стеклопакеты энергосберегающие. Оптический канал доступа в интернет. Пожарная и охранная сигнализации.	https://www. avito.ru/krasn odar/kommer cheskaya_ne dvizhimost/of isnoe_zdanie _276_m_730 _822145
6	Краснодар, район Карасунский, Сормовская улица	339	375	1,11	22 000 000	64 839	Продаю помещение свободного назначения , можно использовать под гостиницу , Отель , кафе, клинику, мёд. Учреждения и т.д. Помещение находится на проезжей части , фасад улица Сормовская . Земельный участок 3,75 соток . В помещении проведена электропроводка, предчистовая отделка .	https://www. avito.ru/krasn odar/kommer cheskaya_ne dvizhimost/p omeschenie_ pod_kommer tsiyu_970353 304
7	Краснодарски й край, Краснодар, Карасунский, мкр. Пашковский, Заводская ул., 28	2 700	1 500	0,56	81 000 000	30 000	Торгово офисное здание общей площадью 2700 кв.м. на земельном участке 1500 кв.м.. Четырех этажное здание (включая подвальный этаж) с красивым фасадом. Панорамное остекление на каждом этаже, монолитный каркас здания, две входные группы, широкие лестничные пролеты, лифтовая шахта с выходом в подвальный этаж и на крышу, электроэнергия 110 кВт, сетевой газ. Отличное месторасположение в активно развивающемся районе.	https://krasn odar.cian.ru/sa le/commercia l/195964502/
8	Краснодарски й край,	807	300	0,37	30 000 000	37 175	Административное, отдельно стоящее здание, с земельным	https://krasn odar.cian.ru/sa

	Краснодар, Карасунский, мкр. Черемушки, Дубинка микрорайон, ул. Шевченко, 134						участком- 300м2, раньше располагался банк, кабинеты, кассы, можно использовать под любой другой вид деятельности. Планировка: коридорно-кабинетная, коммуникации: центральные. Связь: телефон, интернет. Состояние ремонта: хорошее.	le/commercial/196901275/
9	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, ул. Селезнева	411	400	0,97	13 500 000	32 847	Продается 3 этажный кирпичный дом 411 м2. Без отделки. Введен в эксплуатацию. ЧМР ул. Селезнева (ост. Почта) Можно приобрести прод разные виды коммерции в частности гостиничный бизнес, административное здание, На 4 сотках. Фасад 15 метров. Все коммуникации центральные. По вацапу вышло план участка и дома. Дом строился для себя. Подвал сухой. Широкие стены. Инфраструктура прекрасно развита.	https://kрасnodar.cian.ru/sale/commercial/190492733/
10	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. ХБК, ул. Селезнева, 197А	8 767	5 400	0,62	290 000 000	33 079	Продается земельный участок 54 сотки, фасад на ул. Селезнева, огорожен, асфальтирован. На участке расположено шестизэтажное кирпичное здание с цокольным этажом общей площадью 8 767 м2, центральное отопление, центральная вода и канализация, электричество 1200 кВт.	https://kрасnodar.cian.ru/sale/commercial/183743599/

Источник: подготовлено Оценщиком

Согласно выше приведенным данным, диапазон цен предложений на офисные здания с земельным участком, расположенные в г. Краснодар, Карасунском районе, по состоянию на дату оценки, составляет от 30 000 до 65 000 руб. за кв.м.

Коэффициент обеспеченности земель для офисных зданий, расположенных в г. Краснодар, Карасунском районе находится в диапазоне 0,37 – 1,16.

Оцениваемый объект недвижимости – нежилое офисное помещение, расположенное по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102.

Оценщик проанализировал рынок офисной недвижимости в Краснодарском крае, ст-це Новопокровская, предложения по продаже и аренде аналогичных объектов на рынке отсутствуют.

Оценщик использует информацию цен сделок и предложений на офисную недвижимость в соседнем городе Краснодарского края, г. Тихорецк. Проведенный анализ представлен в таблице ниже.

Таблица № 32

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) офисных помещений в Краснодарском крае, г. Тихорецк

№ п/п	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Ст-ть 1 кв.м., руб.	Описание	Источник
1	Краснодарский край, Тихорецк, ул Ленинградская, 230	260	12 000 000	46 154	Продам помещение в центре города. Можно по отдельности 105 и 155 кв Свободная планировка, ремонт, индивидуальное отопление. Расположено на первом Этаже ТЦ "Светофор", новое здание, все коммуникации, газ, вода, телефон, интернет, охранно-пожарная сигнализация, индивидуальное отопление, мощная сплит система	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tk_globus_tk_svetofor_904176017

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

2	Краснодарский край, Тихорецк, ул Октябрьская	45	1 350 000	30 000	Продаю помещение на первом этаже в доме быта Экспресс.Находится при входе,арендаторы есть.Вода проведена,все коммуникации.Собственник.Есть возможность совместить с соседним помещением такой же квадратуры.(оно так же продаётся).	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_45_m_927714687
3	Краснодарский край, Тихорецк, ул. Октябрьская 90	800	15 000 000	18 750	Капитальное здание в трёх уровнях, стенки кирпичные , в два кирпича толщиной, бетонные перекрытия ,отделка снаружи керамогранит. Все коммуникации.Оживлённая, центральная улица города. Под любой вид деятельности. Не дорого. В связи с переменной места жительства, в другой город.	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_800_m_821306355
4	Краснодарский край, Тихорецк, Меньшикова 161 Скрыть карту	350	10 000 000	28 571	Срочно продам 3\4 2-х этажного здания,3\4 з\у 17 соток в собственности. Новая крыша, Индивидуальное отопление,стоянка.	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_350_m_631897894
5	Краснодарский край, Тихорецк, ул. Октябрьская, д. 22-б	975	18 011 391	18 475	· Часть (Первая очередь комплекса) сборного железобетонного двухэтажного административного здания литер «А», площадью 974,9 кв.м., с кадастровым (или условным) номером 23:50:38.2002-252, принадлежащее на праве собственности. Земельный участок, , площадью 1585 кв.м., кадастровый (или условный) номер 23:50:0102131:466, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-офисного центра	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_974.9_m_1021830010
6	Краснодарский край, Тихорецк, ул. Ачкасова, 121/2	600	25 000 000	41 667	Здание в трех уровнях. Каждый этаж по 200м2, с отдельными входами, планировка свободная, витринное остекление, отличные рекламные возможности. Все коммуникации подведены. Готов к эксплуатации. Фасад здания выходит на первую линию. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Рядом находится овощной и автомобильный рынок. 150м от федеральной трассы Москва-Махачкала. Собственник.	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195973211/
7	Краснодарский край, Тихорецк, ул. Гоголя, 73	75	3 800 000	50 667	Продается коммерческая недвижимость. Здание 75 кв.м, с земельным участком 142 кв.м. в собственности. В отличном состоянии, не требует ремонта. Состоит из торгового зала и помещений. Есть газ, свет, вода,пожарная и охранная сигнализации.Канализация общегородская. находится в проходимом месте, район многоквартирных домов.	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195380239/
8	Краснодарский край, Тихорецк, Октябрьская ул., 87	23	1 239 000	53 870	Назначение: парикмахерская, ателье одежды, выставка, салон красоты, офис, ломбард, авиа кассы А.Н.Тихорецк-экспресс продаёт торговую площадь в торговом комплексе Экспресс 23кв.м.	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/191288209/
9	Краснодарский край, Тихорецк, ул Калинина, 28	50	1 990 000	39 721	Продаётся нежилое помещение под магазин, офис, салон красоты. Есть пожарная сигнализация. Произведён перевод в нежилое помещение, имеются документы. Кухня, туалет. Рядом БТИ, Росреестр, МФЦ, банки.	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_ofisnoetorgovoe_pomeschenie_1212356754
10	Краснодарский край, Тихорецкий р-н, Тихорецк, Октябрьская ул., 118	261	14 000 000	53 578	Продается Торгово-офисное 2-х этажное здание в г Тихорецке, построенное в 2007 году. На нижнем этаже торговые залы, верхний офисные помещения и полуподвальное помещение. Здание со всеми коммуникациями: отопление, газ, вода, канализация, сигнализация, с евроремонтом в современном стиле, Земельный участок к строению почти 3 сотки.	https://cre.mirkvartir.ru/207311001/
11	Краснодарский	26	850 000	32 692	Продам, помещение по коммерцию любых	https://tvoyadres.ru

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

	й край, Тихорецк, Меньшикова, 43				видов, 26 м.2. Помещение можно использовать как две комнаты, которые уже разделены одна 9 м.2, вторая 17 м.2. У каждой комнаты имеется отдельный вход. В помещениях хороший ремонт, телефон, сплитсистема, пластиковые окна. Место очень проходное в районе центрального рынка. Рассмотрю любые варианты обмена. Документы в порядке. Читать далее: https://tvoyadres.ru/krasnodarskii-krai/tihoretsk/nedvizhimost/ofisy/prodazha/5025213/	/krasnodarskii-krai/tihoretsk/nedvizhimost/ofisy/prodazha/5025213/
12	Тихорецк, Тихорецкий район, Краснодарский край, улица Победы	140	5 600 000	40 000	Продается новое одноэтажное кирпичное здание под магазин,офис,коммерцию и т.д. Все коммуникации,газ,вода,центральная канализация,индивидуальное отопление,сплитсистемы.	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_140m.kv.svobodnogo_naznacheniya_1459789465

Источник: подготовлено Оценщиком

Согласно выше приведенным данным, диапазон цен предложений на офисные помещения, расположенные в Краснодарском крае, г. Тихорецк по состоянию на дату оценки, составляет от 18 000 до 53 000 руб. за кв.м.

3.10. Обзор рынка жилой загородной недвижимости Московского региона по итогам III квартала 2018 года.

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги III квартала на первичном рынке загородной недвижимости. Объем предложения увеличился на 0,7%. Средняя цена кв. м выросла на 4,7%.

По данным «Метриум», по итогам III квартала 2018 года на первичном рынке загородной недвижимости Московского региона было представлено 39 поселков с общим объёмом предложения около 860 домовладений. За анализируемый период на рынок не поступило ни одного нового объекта. Однако объем предложения увеличился на 0,7% по сравнению с предыдущим кварталом. Причина – вывод в реализацию пула лотов в уже экспонируемых проектах.

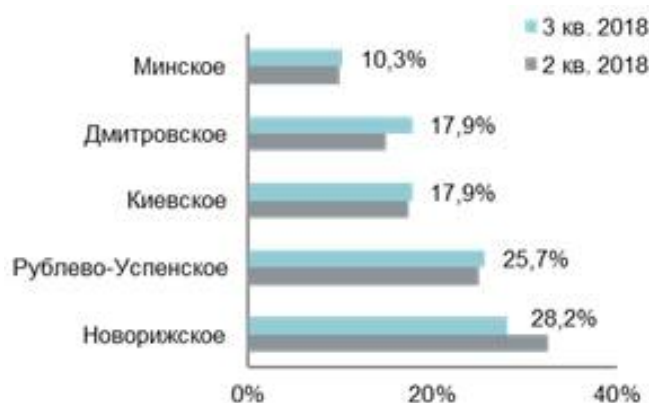


Рисунок № 9. Распределение объема предложения по направлениям (поселки)

Фактически равное число домовладений предлагается на Киевском (25,3%), Рублево-Успенском (25,3%) и Дмитровском (24,4%) шоссе. За квартал доля первых двух изменилась незначительно (-0,6 п.п и +2,3 п.п. соответственно). Доля последнего выросла на 11,8%. Пятая часть предложения (20,8%) приходится на Новорижское направление. За три месяца его доля снизилась на 13,9 п.п ввиду приостановки продаж в двух поселках. Наименьшее количество домовладений представлено по Минскому направлению – 4,4% (+0,6 п.п.).

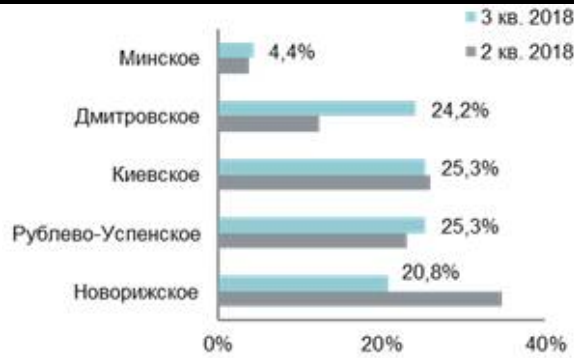


Рисунок № 10. Распределение объема предложения по направлениям (домовладения)

Как отмечают аналитики «Метриум», преобладающий объем предложения приходится на пояс удаленности 21-30 км от МКАД – 48,4% (-9,1 п.п.). Немногим меньше лотов предлагается на расстоянии 11-20 км от МКАД (42,5%; +9,0 п.п.). Оставшаяся доля коттеджей и участков с подрядом поделена между домовладениями в ближайшем Подмосковье (до 10 км) и на удалении свыше 31 км от МКАД: 4,7% (+1,5 п.п.) и 4,4% (-1,4 п.п.) соответственно.



Рисунок № 11. Распределение объема предложения по удаленности от МКАД (домовладения)

Более половины экспонируемых лотов на рассматриваемых направлениях принадлежит элитному сегменту – 60,6% (-2,1 п.п.). Около четверти коттеджей и участков с подрядом приходится на комфорт-класс (24,8%, +11,5 п.п.). Доля бизнес-класса составила 14,6% (-9,3 п.п.). Почти все предложение комфорт-класса сосредоточено на Дмитровском шоссе, доля элитных домовладений наиболее высокая на Рублево-Успенском шоссе (97,7%). На остальных направлениях преобладает бизнес-класс.



Рисунок № 12. Структура предложения по классу (домовладения)

Средняя площадь дома в III кв. 2018 г. составила 463 кв. м. За квартал показатель снизился на 5,3%, что связано с изменением структуры предложения. Положительная динамика отмечена на Минском (+11,5% до 554,0 кв. м) и Новорижском (+3,0% до 435,3 кв. м) шоссе. Отрицательная корректировка наблюдалась на Дмитровском (-9,9% до 165,9 кв. м) и Рублёво-Успенском (-3,7% до 784,4 кв. м) направлениях. На Киевском шоссе за отчетный период средняя площадь дома не изменилась (432 кв. м).

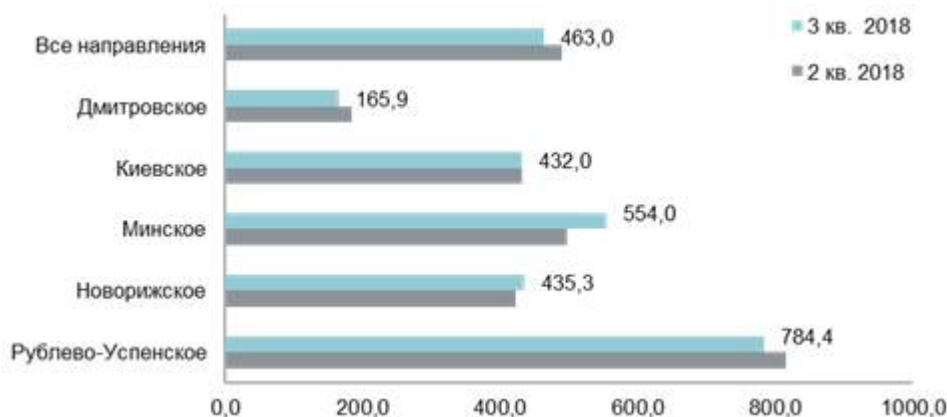


Рисунок № 13. Средняя площадь дома в зависимости от направления, кв.м

По подсчетам аналитиков «Метриум», в конце сентября 2018 года средняя цена кв. м на первичном рынке загородной недвижимости находилась на уровне 141 590 руб. В сравнении с предыдущим отчетным периодом показатель увеличился на 4,7%. Положительная динамика обусловлена преимущественно изменением структуры предложения.

Наибольший рост отмечен на Минском шоссе (+48,6% до 420 765 руб.), на котором вторым по значимости фактором, вызвавшим рост показателя, стало ослабление курса национальной валюты. По аналогичным причинам на 8,9% выросла средняя цена кв. м на Рублево-Успенском направлении (до 184 420 руб.).

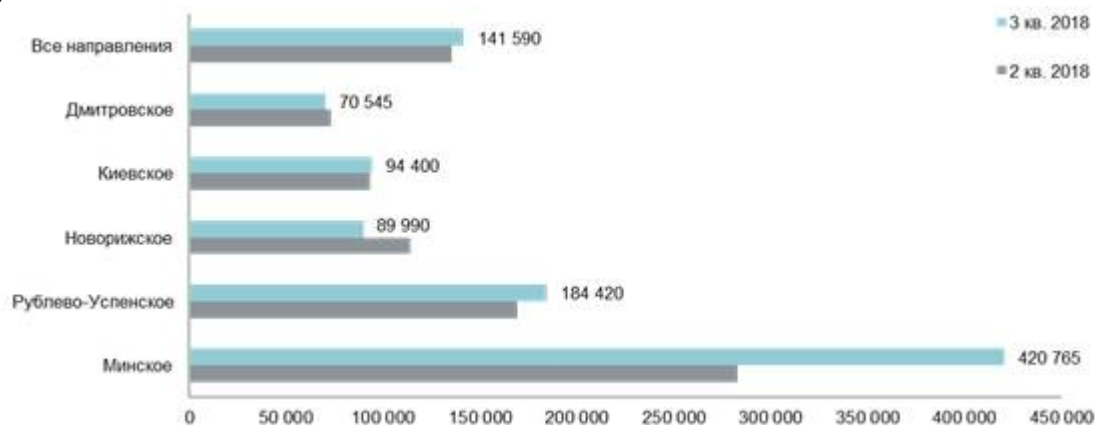


Рисунок № 14. Средняя цена кв.м домовладения в зависимости от направления, руб.

По итогам III квартала 2018 года средняя стоимость домовладения составила 72,8 млн руб. За отчетный период она выросла на 9,9%. Общий тренд на повышение стоимости был зафиксирован по 4 из 5 направлений. Снижение показателя наблюдалось на Дмитровском шоссе, что обусловлено увеличением доли комфорт-класса в общей структуре предложения.

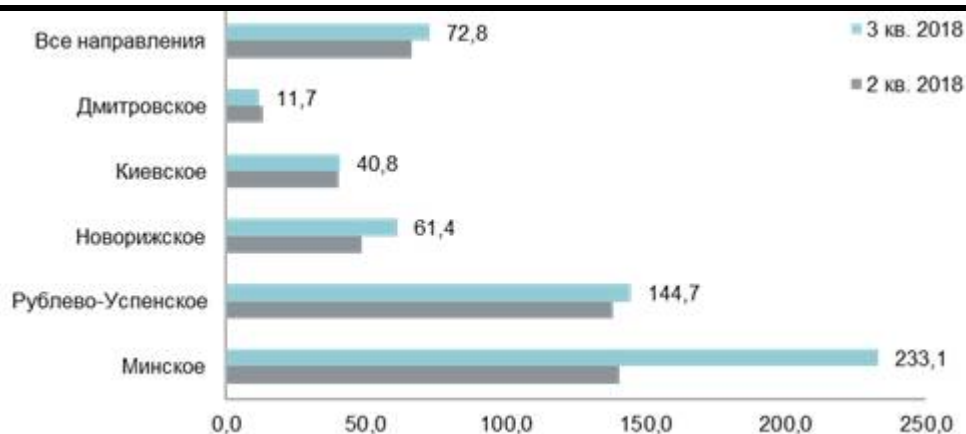


Рисунок № 15. Средняя стоимость домовладения в зависимости от направления, млн.руб.

Основные тенденции

По мнению специалистов компании «Метриум», тенденция низкой девелоперской активности на первичном рынке загородной недвижимости Московского региона продолжилась и в III кв. 2018 года – в продажу не поступило ни одного нового поселка. Сотрудники компании отмечают, что нулевая динамика наблюдается на протяжении последнего года (с лета 2017г.). В ряде объектов в реализации появлялись новые лоты, что в совокупности с низким покупательским спросом привело к росту объема предложения на 0,7% (до 860 домовладений).

Также примечательно, что число обращений (звонков) в компанию «Метриум» по вопросам приобретения коттеджей и участков с подрядом относительно аналогичного периода прошлого года выросло на 3,5%, однако количество показов снизилось на 55,5%. Данная статистика говорит о снижении качества запросов.

В условиях низкого интереса к объектам со стороны покупателей, предлагаемые скидки на домовладения не теряют своей актуальности и остаются на высоком уровне, доходя до 20-25%. При этом размер дисконта застройщики готовы обсуждать индивидуально с каждым клиентом. Индивидуальный подход используется и при определении условий оплаты (ипотека и рассрочка).

Аналитики компании «Метриум» выделяют, что важной тенденцией в последнее время является вымывание наиболее ликвидного предложения в совокупности с отсутствием поступления на рынок новых интересных проектов, отвечающих требованиям современных покупателей. В ближайшее время это приведет к дефициту высококачественного предложения – объекты функциональной площади, выполненные в современной архитектурной и ландшафтной стилистике.

3.11. Основные выводы согласно обзору рынка недвижимости в регионах России.

Анализ цен предложений объектов сходных с объектом оценки по функциональному назначению (ПСН), местоположению (г. Дмитров) показал следующее (расчет показателей осуществлялся без учета различий между объектами в выборке): минимальное значение удельной цены предложения помещений под офисы/торговлю/услуги составляет на дату оценки 25 000 руб./кв.м., максимальное значение – 55 474 руб./кв.м., среднее значение – 35 243 руб./кв.м., медианное значение – 32 063 руб./кв.м. Следует также отметить, что большая часть предложений по продаже помещений на первых этажах жилых домов в г. Дмитров представлено предложениями в новых современных жилых комплексах.

Анализ ставок аренды объектов сходных с объектом оценки по функциональному назначению (ПСН), местоположению (г. Дмитров) показал следующее (расчет показателей осуществлялся без учета различий между объектами в выборке): минимальное значение удельной цены предложения в аренду помещений под офисы/торговлю/услуги составляет на дату оценки составляет 3 756 руб./кв.м./год, максимальное значение – 8 400 руб./кв.м./год, среднее значение – 6 426 руб./кв.м./год, медианное значение – 6 600 руб./кв.м./год. Предложение помещений в аренду также, как и предложения по продаже помещений на первых этажах жилых домов в г. Дмитрове, представлено в основном

предложениями в новых современных жилых комплексах. Как правило, в ставку аренды не включаются коммунальные платежи.

Диапазон цен предложений на коммерческую недвижимость – помещения свободного назначения/офисы, расположенные в г. Пушкино, по состоянию на дату оценки, составляет от 25 000 до 65 000 руб. за кв.м.

Диапазон цен предложений на коммерческую недвижимость – помещения под автосервис в Московской области, по состоянию на дату оценки, составляет от 7 000 до 50 000 руб. за кв.м.

Диапазон цен предложений на аренду коммерческую недвижимость – помещения свободного назначения/офисы и помещения под автосервис, расположенные в г. Пушкино, по состоянию на дату оценки, составляет от 5 000 до 9 000 руб. за кв.м. в год.

Стоимость офисных объектов, расположенных в г. Кострома варьируется в пределах от 12 000 до 85 000 рублей за кв.м.

Ставки аренды офисных объектов, расположенных в г. Кострома варьируются в пределах от 3 000 до 9 600 рублей за кв.м. в год.

Диапазон цен предложений на офисные здания с земельным участком, расположенные в г. Краснодар, Карасунском районе, по состоянию на дату оценки, составляет от 30 000 до 65 000 руб. за кв.м.

Диапазон цен предложений на офисные помещения, расположенные в Краснодарском крае, г. Тихорецк по состоянию на дату оценки, составляет от 18 000 до 53 000 руб. за кв.м.

Диапазон средней стоимости домовладений по Московскому региону по итогам III квартала 2018 года составил от 11,7 до 233,1 млн.руб. При этом диапазон средних цен 1 кв.м домовладений составил от 70545 до 420765 руб.

Глава 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

4.1. Юридическое описание прав⁹

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

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 28.08.2017 г. (кад. № 50:13:0000000:54315)
- Выписка из ЕГРН от 28.08.2017 г. (кад. № 50:13:0070202:2479)
- Выписка из ЕГРН от 28.08.2017 г. (кад. № 50:13:0000000:54313)
- Договор аренды недвижимости от 01.01.2017 г.
- Соглашение № 1 об отступном от 09.08.2017 г.
- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимости № 7700-4001/5006/2018-7415 от 23.08.2018г.
- Технический паспорт на нежилое здание по адресу: г. Краснодар, ул. Волжская, ул. Глинки 47/77.
- Технический паспорт нежилого помещения по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102.
- Выписка из ЕГРН от 05.04.2017 г. (кад. № 50:04:0101202:115)
- Выписка из ЕГРН от 07.08.2017 г. (кад. № 50:04:0000000:64904)
- Выписка из ЕГРН от 07.08.2017 г. (кад. № 50:04:0050301:17)
- Выписка из ЕГРН от 07.08.2017 г. (кад. № 50:04:0050301:4)
- Выписка из ЕГРН от 20.03.2017 г. (кад. № 50:04:0170701:14)
- Выписка из ЕГРН от 20.03.2017 г. (кад. № 50:04:0120401:1783)

4.2. Описание оцениваемых объектов и их местоположения.

Объект оценки – встроенное помещение (офис), расположенное по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251

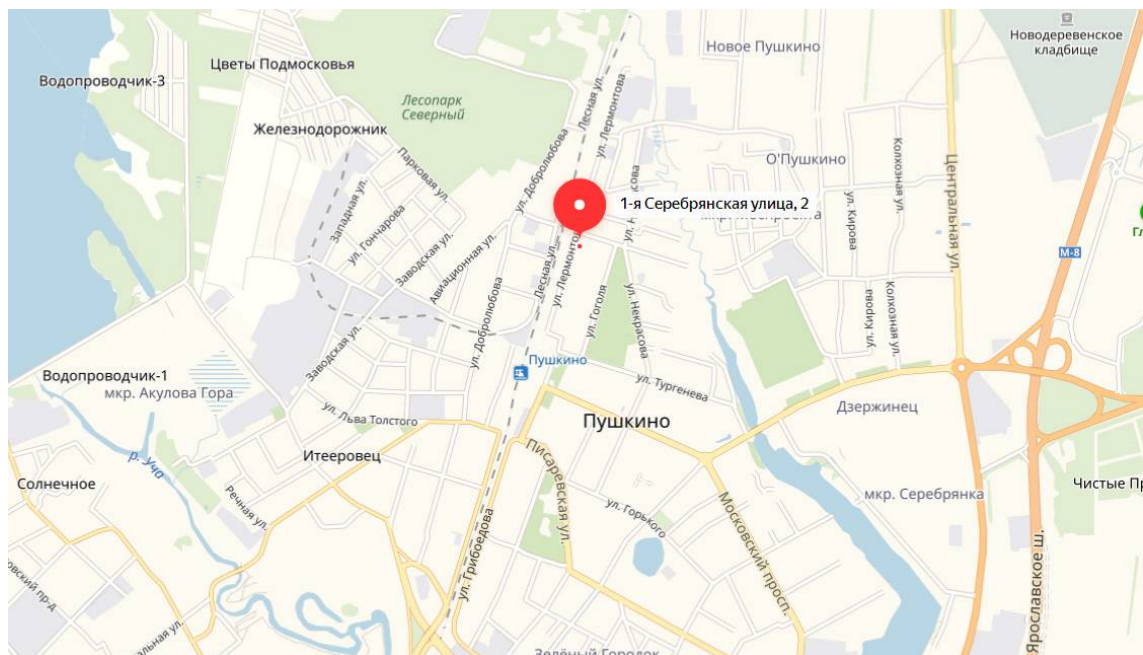


Рисунок №16 Расположение оцениваемого объекта – г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2

⁹ Все юридические документы, представлены Заказчиком в виде ксерокопий

Оцениваемый объект расположен в г. Пушкино Московской области.

Город Пушкино располагается всего в 30 километрах от центра Москвы и 14 километрах от МКАДа между реками Уча и Серебрянка.

В экологическом отношении Пушкино — вполне благополучный район Московской области. Но и на солнце есть пятна, прежде всего влиянию вредных веществ подвергаются придорожные полосы, территории вокруг предприятий, производящих значительные выбросы вредных веществ в воздух, и водные объекты.

Лесопосадки Пушкинского района выполняют водоохранные, санитарно-гигиенические и оздоровительные функции. Гибель лесов очень мала, и воздействие на них антропогенных факторов незначительно.

Состояние загрязнения почв оценивается как удовлетворительное, и, как уже было сказано выше, сверх нормы загрязнены лишь придорожные участки и территории вокруг крупных промышленных объектов, речь о которых пойдет чуть позже.

Вода в Пушкинском районе не отличается высоким уровнем загрязнения, за исключением реки Воря, на берегах которой ведется активное строительство дачных участков.

Уровень загрязнения воздуха радиационными веществами в норме и не отличается от остальных территорий Московской области.

Согласно данным статистики на 2018 год, население Пушкино насчитывает 105 479 человек, причем, количество женщин намного превышает количество мужчин. Прирост населения здесь, к сожалению, как и по всей стране — отрицательный, но все же в этом направлении ведется работа, как на местном, так и на федеральном уровнях. А пока доля населения пенсионного возраста преобладает над подростками в возрасте до 15 лет почти вдвое.

Около 60% населения — это люди трудоспособного возраста, но из них примерно 28 тысяч человек выезжают на работу в Москву и другие города области.

Плотность населения, в сравнении с другими городами Московской области, небольшая даже с учетом того, что в начале 2000-х большое количество москвичей приобрело в Пушкино квартиры и дачные участки. Все-таки этот фактор не может перекрыть большого оттока населения из города. И в большинстве случаев жители переезжают в столицу России, находящуюся от них в получасе езды.

В городе 16 детских садов и большое количество школ и колледжей, что позволяет подросткам получить хорошее образование на их выбор. Многие школьники, закончившие школу в Пушкино, отправляются на дальнейшее обучение в вузы Москвы. Но здесь возможно получить хорошее высшее образование, не уезжая из города. В Пушкино находится 5 вузов, один из которых — Современная гуманитарная Академия (Пушкинский филиал) — самый крупный в России институт по количеству обучающихся там студентов. Также там присутствует Институт технологии туризма, Российский государственный университет туризма и сервиса (лауреат Международного конкурса «Золотая медаль «Европейское качество» в номинации «100 лучших вузов России»); Академия экономической безопасности МВД России и Академия государственной противопожарной службы МЧС.

Уровень образованности и морали у населения очень высок. На это влияет близость к столице, удобное место для проживания элиты нашего общества ну и, конечно, хорошее образование, которое предоставляют отличные педагоги в вузах и школах Пушкино.

Территория города разделена на микрорайоны, которых насчитывается 12 штук.

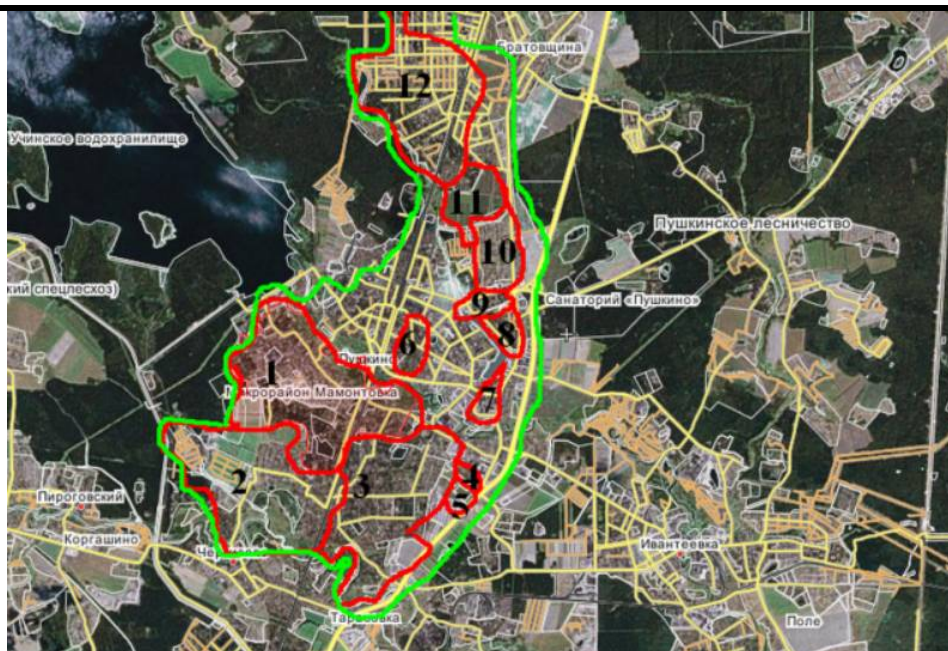


Рисунок № 17

1. мкр-н «Мамонтовка»
2. мкр-н «Звягино»
3. мкр-н «Клязьма»
4. мкр-н «Кудринка»
5. мкр-н «Междуречье»
6. мкр-н «Зеленый Городок»
7. мкр-н «им. Инессы Арманд»
8. мкр-н «Серебрянка»
9. мкр-н «Дзержинец»
10. мкр-н «Новая Деревня»
11. мкр-н «О'Пушкино»
12. мкр-н «Заветы Ильича»

Жилищно-коммунальный комплекс очень разнится. Большая часть города — это окраины, такие как «Новая Деревня» и «Кудринка», и коттеджные поселки, в которых дома преимущественно одноэтажные, а где-то даже деревянные. Но повсюду идет очень активное строительство многоэтажных домов. Это позволит жителям обновить жилфонд и существенно снизить расходы на содержание частных домов.

Стоимость коммунальных услуг различается в зависимости от дома, в котором проживают плательщики (частный, пятиэтажный, десятиэтажный), а также от наличия бытовых приборов. Если в квартире газ, то оплата будет отличаться по сравнению с квартирами, в которых проведено электричество.

Пробки в Пушкино в основном появляются в зимнее время, когда выпадает большое количество осадков и становится проблематично маневрировать на заснеженной дороге. Летом особой загруженности дорог не наблюдается, все-таки не так много жителей в Пушкино, и не каждая семья может позволить себе автомобиль. Поэтому можно свободно передвигаться внутри города, а связь со столицей обеспечивают транспортные магистрали, связывающие между собой Пушкино и Москву: Московско-Ярославская железнодорожная дорога, федеральная автомагистраль «Москва — Архангельск» и территориальные автодороги Пушкино — Ивантеевка — Щелково, Пушкино — Красноармейск, а также Ярославское шоссе.

Железнодорожная станция Пушкино является конечным пунктом множества электричек. Можно добраться до столицы как на автомобиле, так и на электричке, и сделать это всего за час. По городу жители передвигаются на автобусах или маршрутных такси, которых здесь в избытке.

Объект оценки представлен встроенным нежилым помещением общей площадью 335,5 кв.м, расположенном на 3 этаже административного здания. Объект расположен вблизи центральных улиц города Московский пр-т, ул. Центральная. Подход/подъезд к оцениваемому объекту со стороны ул. Лермонтова. Располагается на первой линии, имеет достаточно высокую проходимость. Помещение не имеет отдельного входа.

Транспортная доступность оцениваемого объекта – хорошая. Объект расположен вблизи автостанции Пушкино. Экологическая обстановка в данном районе удовлетворительная.

Осмотр объекта оценки Оценщиком не проводился, были предоставлены материалы фотофиксации объекта оценки. Согласно представленным фотографиям внешний вид здания соответствует удовлетворительному состоянию, внутренние помещения находятся в рабочем состоянии. Помещения, расположенные на 3 этаже – офисного назначения, возможно использовать под магазин, быт. услуги.

Результаты осмотра и материалы фото фиксации предоставлены ниже:



Фото № 1. Внешний вид здания



Фото № 2. Внешний вид здания



Фото № 3. Вход в здание



Фото № 4. Внутренний вид помещений

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
 Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



Фото № 5. Внутренний вид помещений

Описание объекта оценки представлено в таблице ниже:

Таблица № 33

Краткая характеристика Объектов оценки

Наименование объекта оценки	Встроенное нежилое помещение
Тип объекта оценки (функциональное назначение)	офисное назначение (ПСН)
Местонахождение (адрес)	Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251
Кадастровый номер	50:13:0000000:54315
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 28.08.2018 г.
Зарегистрированные права	Право собственности
Правообладатель	ООО «КБ «Новопокровский» (ИНН 2344012343)
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность, № 50:13:0000000:54315-50/013/2017-4 от 28.08.2017 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда Договор аренды недвижимости от 01.01.2017 г. срок с 27.03.2017 г. по 27.03.2019 г. ¹⁰
Кадастровая стоимость, руб.	2 125 962,85
Балансовая стоимость, руб.	16 779661
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	нет данных
Общая площадь, кв.м.	335,5
Этаж	3 этаж
Здание в котором располагается объект	административное 4-х этажное здание
Наличие отдельного входа	нет
Физическое состояние	Удовлетворительная
Текущее использование	офис

Источник: информация предоставлена Заказчиком

¹⁰ Согласно данным договора аренды Арендатель в любой момент может расторгнуть договор аренды, предварительно уведомив Арендатора за 30 дней. В связи с чем, данное обременение в расчете не учитывалось

Объект оценки – встроенное помещение (офис), расположенное по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249

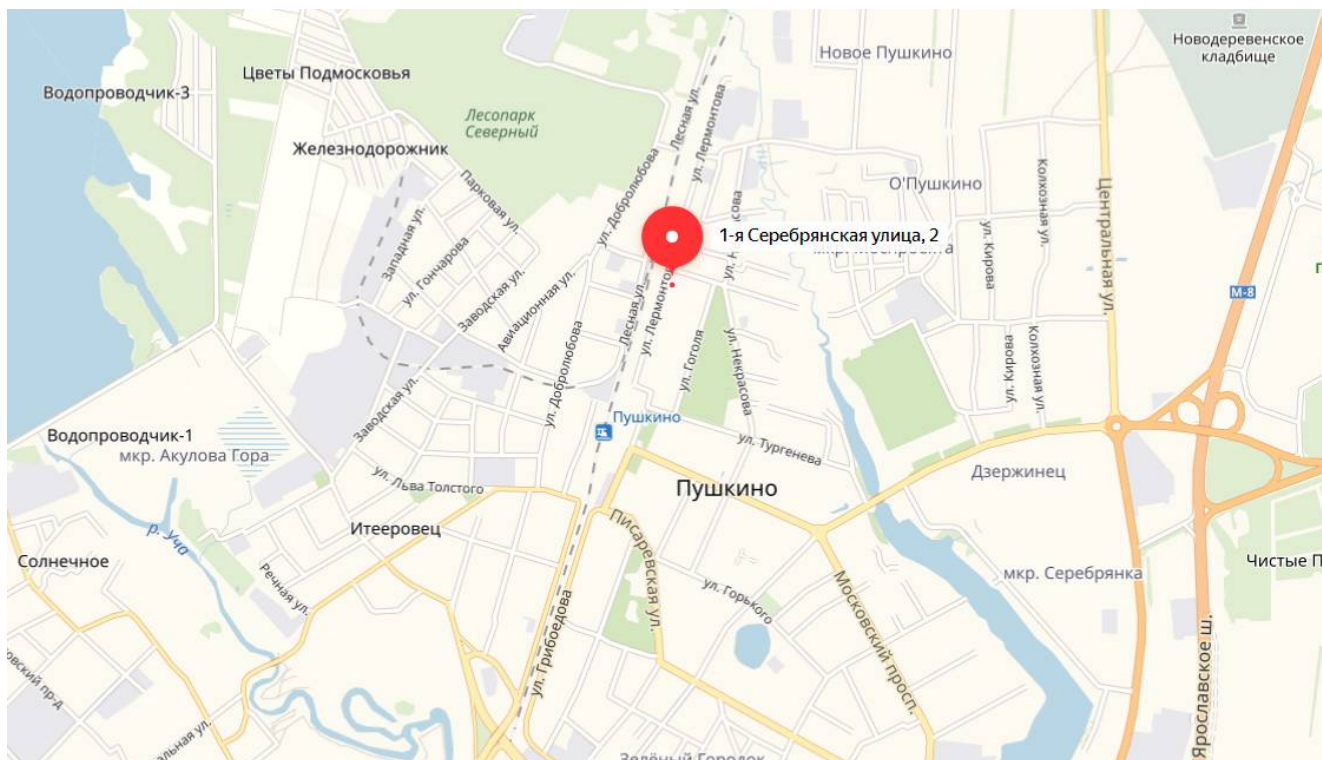


Рисунок №18 Расположение оцениваемого объекта – г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2

Оцениваемый объект расположен в г. Пушкино Московской области.

Описание города Пушкино представлено выше.

Объект оценки представлен встроенным нежилым помещением общей площадью 426,5 кв.м, расположенном на 1 этаже административного здания. Объект расположен вблизи центральных улиц города Московский пр-т, ул. Центральная. Подход/подъезд к оцениваемому объекту со стороны ул. Лермонтова. Располагается на первой линии, имеет достаточно высокую проходимость. Помещение оборудовано заездом для автомобилей, также имеется отдельный вход.

Транспортная доступность оцениваемого объекта – хорошая. Объект расположен вблизи автостанции Пушкино. Экологическая обстановка в данном районе удовлетворительная.

Осмотр объекта оценки Оценщиком не проводился, были предоставлены материалы фотофиксации объекта оценки. Согласно представленным фотографиям внешний вид здания соответствует удовлетворительному состоянию, внутренние помещения находятся в рабочем состоянии. Помещения, расположенные на 1 этаже – производственного назначения (автосервис).

Результаты осмотра и материалы фото фиксации предоставлены ниже:

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



Фото № 1. Внешний вид здания



Фото № 2. Внешний вид здания



Фото № 3. Вход в здание



Фото № 4. Внутренний вид помещений



Фото № 5. Внутренний вид помещений

Описание объекта оценки представлено в таблице ниже:

Таблица № 34

Краткая характеристика Объектов оценки

Наименование объекта оценки	Встроенное нежилое помещение
Тип объекта оценки (функциональное назначение)	производственное назначение (автосервис)
Местонахождение (адрес)	Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249
Кадастровый номер	50:13:0000000:54313
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 28.08.2018 г.
Зарегистрированные права	Право собственности
Правообладатель	ООО «КБ «Новопокровский» (ИНН 2344012343)
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность, № 50:13:0000000:54313-50/013/2017-5 от 28.08.2017 г.
Существующие ограничения	Аренда

(обременения) права	Договор аренды недвижимости от 01.01.2017 г. срок с 27.03.2017 г. по 27.03.2019 г. ¹¹
Кадастровая стоимость, руб.	2 702 602,55
Балансовая стоимость, руб.	17 796 610
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	нет данных
Общая площадь, кв.м.	426,5
Этаж	1 этаж
Здание в котором располагается объект	административное 4-х этажное здание
Наличие отдельного входа	есть
Физическое состояние	Удовлетворительная
Текущее использование	автосервис

Источник: информация предоставлена Заказчиком

Объект оценки – встроенное помещение (офис), расположенное по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83

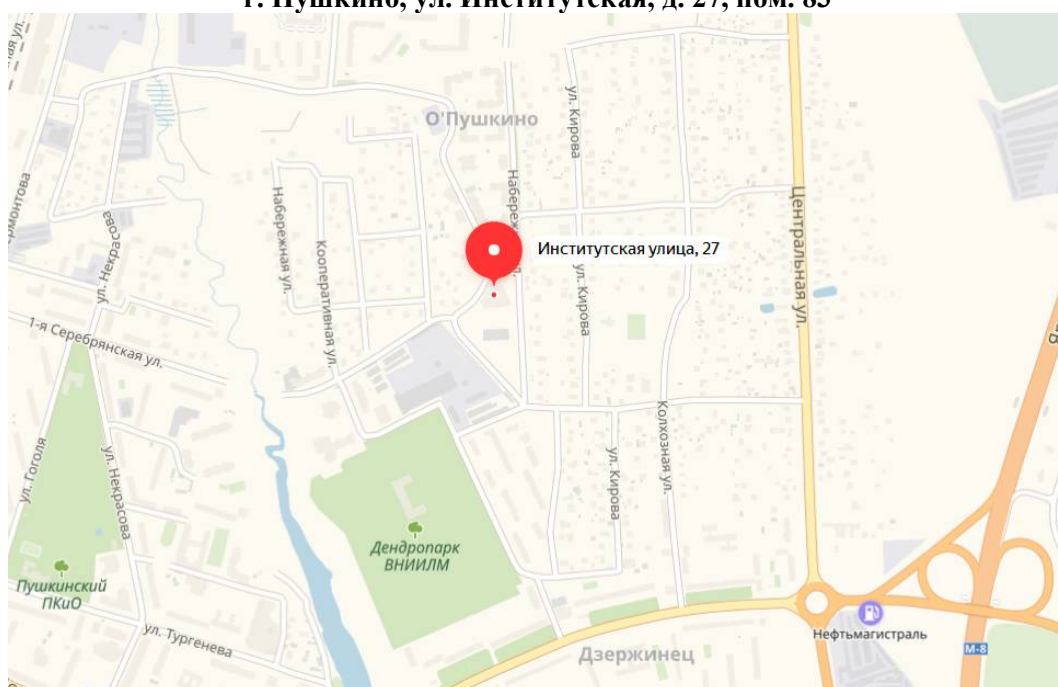


Рисунок №19 Расположение оцениваемого объекта – г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27

Оцениваемый объект расположен в г. Пушкино Московской области.

Описание города Пушкино представлено выше.

Объект оценки представлен встроенным нежилым помещением общей площадью 738,7 кв.м, расположенном на 2 этаже административного здания. Объект расположен вблизи центральных улиц города Московский пр-т, ул. Центральная, ул. Чехова. Подход/подъезд к оцениваемому объекту со стороны ул. Полевая, ул. Набережная и ул. Институтская. Располагается на первой линии, имеет достаточно высокую проходимость. Помещение не имеет отдельного входа.

Транспортная доступность оцениваемого объекта – хорошая. Объект расположен вблизи автостанции Пушкино. Экологическая обстановка в данном районе удовлетворительная.

Осмотр объекта оценки Оценщиком не проводился, были предоставлены материалы фотофиксации объекта оценки. Согласно представленным фотографиям внешний вид здания соответствует удовлетворительному состоянию, внутренние помещения находятся в рабочем состоянии.

¹¹ Согласно данным договора аренды Арендатель в любой момент может расторгнуть договор аренды, предварительно уведомив Арендатора за 30 дней. В связи с чем, данное обременение в расчете не учитывалось

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Помещения, расположенные на 2 этаже – офисного назначения.
Результаты осмотра и материалы фото фиксации предоставлены ниже:



Фото № 1. Внешний вид здания



Фото № 2. Внешний вид здания (вход в здание)



Фото № 3. Внутренний вид помещений



Фото № 4. Внутренний вид помещений



Фото № 5. Внутренний вид помещений

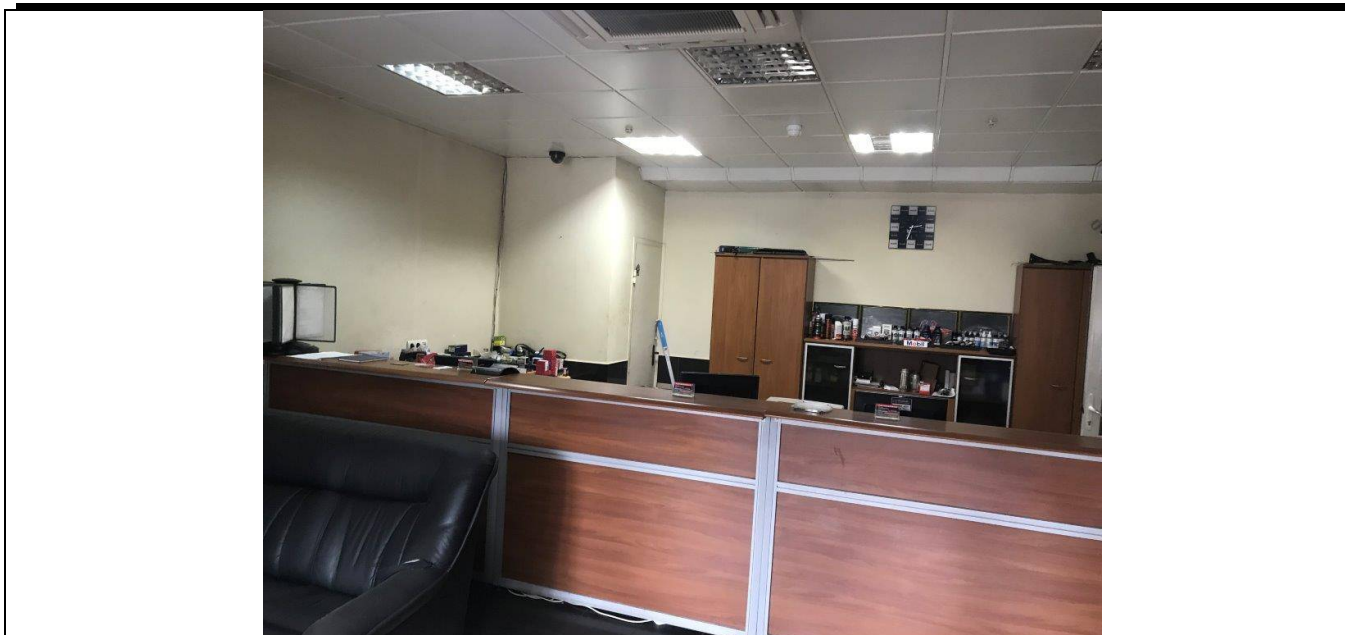


Фото № 6. Внутренний вид помещений



Фото № 7. Внутренний вид помещений

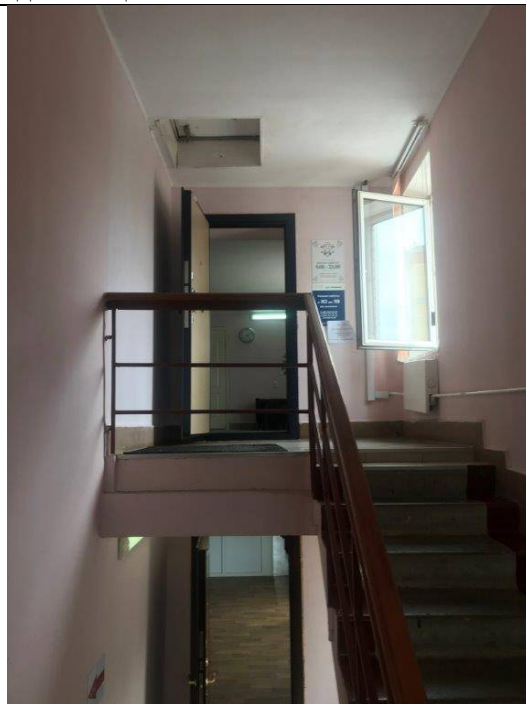


Фото № 8. Внутренний вид помещений

Описание объекта оценки представлено в таблице ниже:

Таблица № 35

Краткая характеристика Объектов оценки

Наименование объекта оценки	Встроенное нежилое помещение
Тип объекта оценки (функциональное назначение)	офисное назначение (ПСН)
Местонахождение (адрес)	Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83
Кадастровый номер	50:13:0070202:2479
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 28.08.2018 г.
Зарегистрированные права	Право собственности
Правообладатель	ООО «КБ «Новопокровский» (ИНН 2344012343)
Номер и дата государственной	Собственность, № 50:13:0070202:2479-50/013/2017-4 от 28.08.2017 г.

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

регистрации права	
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда Договор аренды недвижимости от 01.01.2017 г. срок с 27.03.2017 г. по 27.03.2019 г. ¹²
Кадастровая стоимость, руб.	4 680 920,29
Балансовая стоимость, руб.	36 016 949
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	нет данных
Общая площадь, кв.м.	738,7
Этаж	2 этаж
Здание в котором располагается объект	административное 3-х этажное здание
Наличие отдельного входа	нет
Физическое состояние	Удовлетворительная
Текущее использование	офис

Источник: информация предоставлена Заказчиком

**Объект оценки – земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская обл.,
 Угличский р-н, д. Налуцкое**

Оцениваемый земельный участок расположен в Ярославской обл., Угличский р-н, д. Налуцкое.

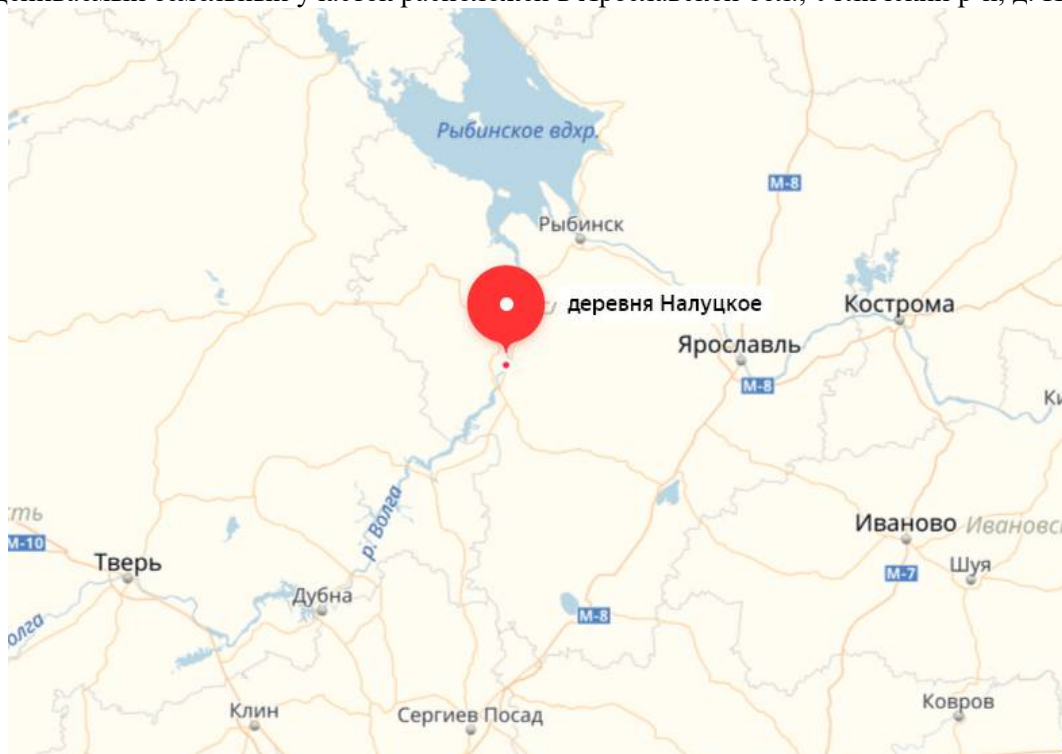


Рисунок № 20 Местоположение объекта оценки

¹² Согласно данным договора аренды Арендатель в любой момент может расторгнуть договор аренды, предварительно уведомив Арендатора за 30 дней. В связи с чем, данное обременение в расчете не учитывалось

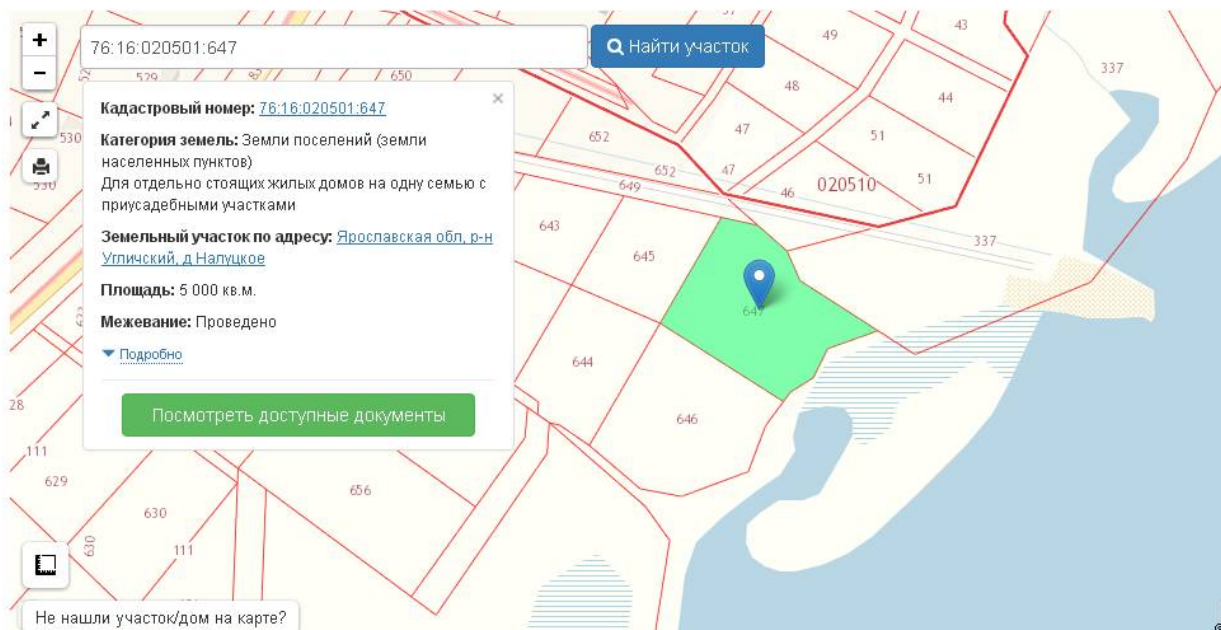
Кадастровый номер: 76:16:020501:647

Адрес:	Угличский р-н, д Налуцкое
Тип:	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер:	76:16:020501:647
Кадастровый квартал:	76:16:20501
Статус:	Учтенный
Наименование:	участок
Кадастровая стоимость:	732 050 руб.
Общая площадь:	5000 кв. м.
Кадастровый инженер:	ООО "Геодезия и межевание"
ИНН кадастрового инженера:	7604117660
Дата постановки на учет:	17.12.2010
Дата изменения сведений в ГКН:	01.01.2012
Дата выгрузки сведений из ГКН:	05.05.2016
Код назначения:	142001010000
Наименование назначения:	Для индивидуальной жилой застройки
Назначение по документу:	Для отдельно стоящих жилых домов на одну семью с приусадебными участками

Кадастровая стоимость на 7.11.2018: 732 050,00 руб.

Рисунок № 21 данные о кадастровой стоимости объекта оценки.

Кадастровая стоимость участка составляет 732 050 руб. (<http://roscadastr.com/>)



Источник данные Роскадастра (<http://roscadastr.com/>)

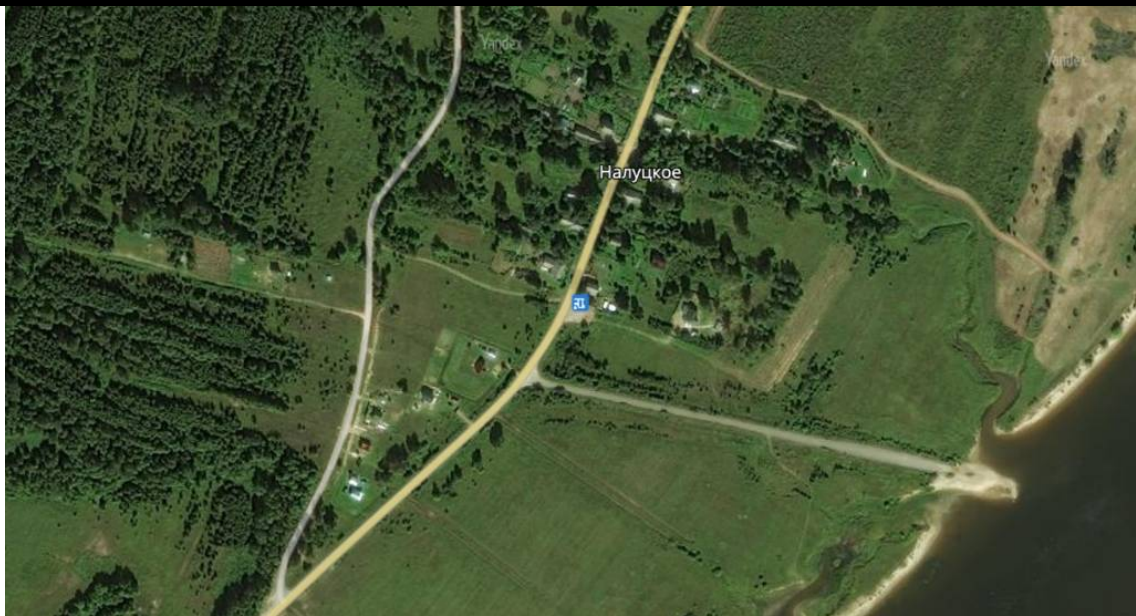


Рисунок № 22 спутниковый снимок д. Налуцкое.

По согласованию с Заказчиком, осмотр земельного участка не проводился. Заказчиком предоставлены фотоматериалы отражающие состояние оцениваемого участка



Фото № 1



Фото № 2



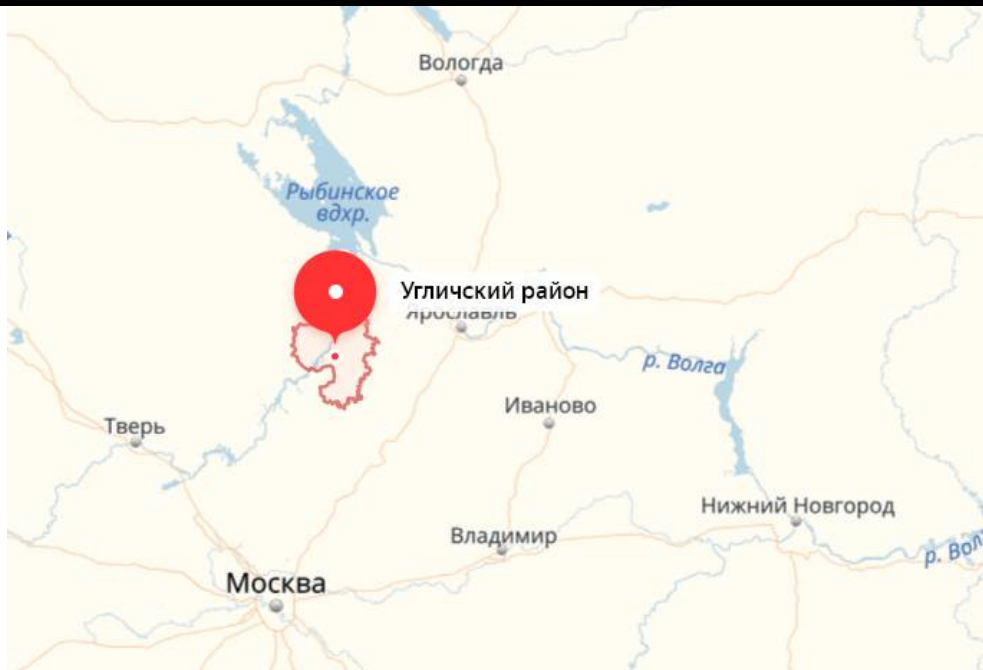
Фото № 3

По данным Заказчика, участок заболочен, находится в зоне весеннего подтопления.

Угличский муниципальный район

Угличский муниципальный район расположен на западе - юго-западе Ярославской области.

На севере граничит с Мышкинским, на востоке – с Большесельским и Борисоглебским, на юге – с Переславским районами Ярославской области, на западе – с Тверской областью.



Протяженность района с севера на юг – 66 км, с запада на восток -60 км.

Главная водная артерия – река Волга – ее протяженность на территории района 47 км.

Общая площадь района - 256833 га, что составляет 7% территории области.

Административное деление Угличского муниципального района: городское поселение Углич и 5 сельских поселений: Отрадновское, Ильинское, Головинское, Слободское, Улейменское (всего 500 сельских населенных пунктов).

Экономическую базу района составляют предприятия обрабатывающей промышленности, транспорта, строительства, жилищно-коммунального хозяйства. Продукция некоторых из них хорошо известна в России и за рубежом. Это сыры и биодобавки, часы и минеральная вода, оборудование для маслосыродельной промышленности и строительные краны. Экономическую основу сельских территорий (волостей) района составляют сельское хозяйство и лесопереработка.

На территории округа имеются месторождения торфа, песка, гравия, минеральных вод.

В Угличском муниципальном районе работают 40 школ, 11 детских садов, детский дом, 8 учреждений дополнительного образования, 36 клубов и 35 библиотек; 2 больничных учреждения, 3 амбулатории врачей общей практики, 36 фельдшерско-акушерских пунктов.

На территории района находится около ста памятников истории, археологии и природы, два заказника, а также 305 памятников архитектуры.

Административный центр района - город Углич.

Углич сообщается с крупнейшими городами России железнодорожной и автомобильной дорогами: с Москвой (220 км.), Санкт-Петербургом (700 км.), автомобильными - с Ярославлем (110 км.), Костромой (185 км), Тверью (250 км) и Ивановым. Близлежащие города: Ростов Великий - 90 км, Рыбинск - 70 км, Мышкин - 30 км.

В последние годы Углич стал одним из крупных туристических центров на Верхней Волге, где интенсивно развивается туристическая инфраструктура.

Объект оценки – нежилое здание, расположенное по адресу: Костромская обл., г. Кострома, ул. Никитская, д. 36

Кострома́ — город (с 1152) в России на реке Волге, административный центр Костромской области, речной порт. Население — 277 280 чел. (2018). Расположен в 344 км от Москвы. Площадь города составляет 144,5 км².

Кострома основана в XII веке, а в XIII веке стала центром удельного княжества. Исторический центр города в основном сохранил образцовый в своём роде ансамбль эпохи классицизма конца XVIII—XIX в. Из памятников допетровской эпохи наиболее интересны комплексы Ипатьевского и Богоявленско-Анастасииного монастырей. Город входит в список поселений, имеющих официальный статус «исторических», и традиционно включается в «Золотое кольцо России».

Кострома — старинный центр текстильной промышленности (главным образом, льняной). Наиболее известны льнокомбинат имени И. Д. Зворыкина, Большая Костромская льняная мануфактура, фабрика «Ремённая тесьма».

Машиностроительная отрасль представлена предприятием по производству цилиндропоршневой группы («Костромской завод автокомпонентов»). Развито производство отопительного, вентиляционного, теплообменного и энергосберегающего оборудования («Концерн Медведь»). В городе работают компании по производству торгового оборудования: стеллажного, кассового, («КС-Русь»), в том числе холодильного («LEVIN», «Brandford»). Развито как тяжёлое (экскаваторное производство), так среднее (производство емкостного оборудования «Цвет») и точное (калориферное производство) машиностроение.

Активно развивается деревообрабатывающая промышленность (фанерный комбинат «Фанплит», мебельная фабрика «Костромамебель», мебельная фабрика «Такос»), полимерная (завод «Ремстройпласт») и пищевая промышленность (ФЛ ФГУП «Костромской ликёро-водочный завод» (закрыт), спиртзавод, пищевой комбинат «Меренга», завод по производству замороженных котлет, производство бутилированной воды «Святой источник», хлебокомбинаты, молочные комбинаты, пекарни и другие). Кроме того, в области функционирует производство стройматериалов (Костромской Завод Строительных Материалов, Завод Кровельных Материалов г. Кострома, завод силикатного кирпича), товаров народного потребления (завод «Кварц», предприятие «ФЭСТ» и другие) и текстильной продукции.

Кострома известна ювелирным производством, в городе действует целый ряд предприятий по изготовлению ювелирных изделий.

В городе имеется 12 финансово-кредитных учреждений (в основном филиалы, но есть и местные банки).

В городе развита розничная торговля, работают супермаркеты, магазины и торговые центры, включая принадлежащие федеральным розничным сетям.

Туризм рассматривается как важнейшее направление развития экономики города. Кострома традиционно включается в туристский маршрут «Золотое кольцо России» и круизы по Волге. Постепенно растёт роль делового туризма, проводится ряд общественно-политических форумов и культурных мероприятий общероссийского и международного характера. Городские и областные власти развивают ряд туристских брендов, таких как "Кострома — жемчужина «Золотого Кольца», «Кострома Богохранимая», «Кострома — ювелирная столица России», «Кострома и Берендеево царство — родина Снегурочки» и другие.

Число туристов и экскурсантов, ежегодно посещающих город, не превышает 400 тыс. человек. Большинство туристов посещает город в рамках дневной экскурсии.

В последние несколько лет получила развитие инфраструктура гостеприимства. На начало 2014 года услуги по размещению туристов предоставляли не менее 20 гостиниц, мини-отелей, гостевых домов, молодёжных хостелов. Большинство гостиниц относится к малобюджетному и среднему классам (2-3 звезды).

Объектом оценки является отдельно стоящее офисное здание (кадастровый номер: 44:27:040643:321), площадью 1 515,1 кв.м., расположенное на земельном участке (кадастровый номер: 44:27:6040643:78), площадью 675 кв.м., по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36.

Объектом оценки является здание 2013 года постройки, расположенное в Центральном районе г. Кострома, в районе с преимущественно многоэтажной жилой застройкой.

Согласно представленной классификации зданий, данный объект недвижимого имущества можно отнести к классу «В».

Подъезд к зданию осуществляется со стороны Никитской улицы. В ближайшем окружении расположены многоквартирные жилые дома, магазины, школы, больницы и т.д. Ближайшие крупные транспортные магистрали города – ул. Советская, ул. Ивана Сусанина.

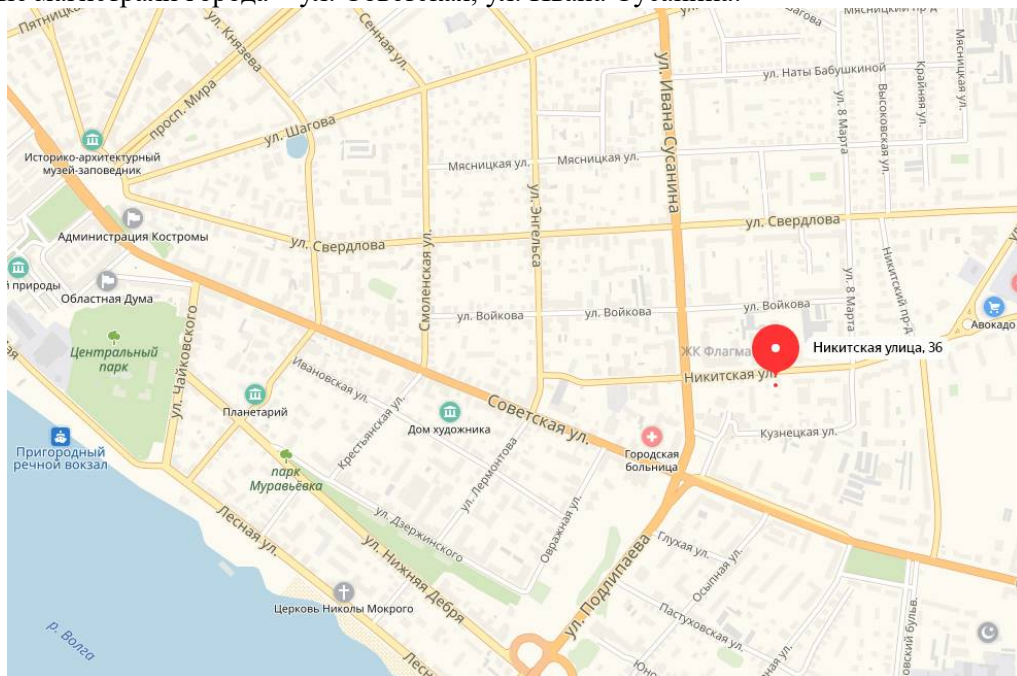


Рисунок № 23 Местоположение Объекта оценки на карте города Кострома

С точки зрения расположения офисной недвижимости, местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как «удовлетворительное».

Экологическая обстановка в данном районе благоприятная.

По договорённости с Заказчиком осмотр объекта не производился, поскольку Заказчиком были предоставлены фотоматериалы, дающие представление о состоянии Объекта оценки.

По предоставленным Заказчиком фотографиям, можно сделать вывод о том, что Объект оценки находится в хорошем состоянии.

Фотографии Объекта оценки:

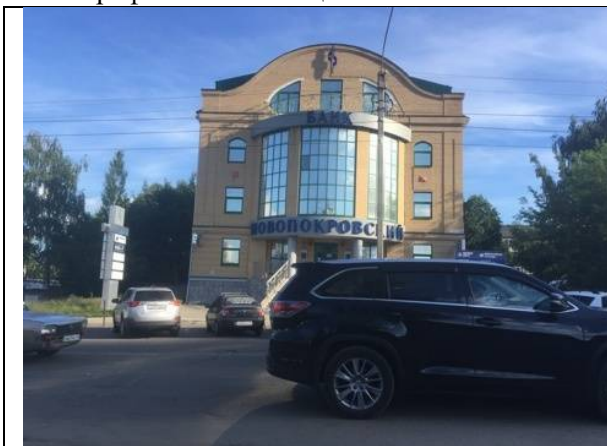


Фото № 1 Внешний вид здания



Фото № 2 Внешний вид здания

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



Фото № 3 Внешний вид здания



Фото № 4 Внешний вид здания



Фото № 5 Внутренний вид здания



Фото № 6 Внутренний вид здания



Фото № 7 Внутренний вид здания



Фото № 8 Внутренний вид здания



<p>Фото № 9 Внутренний вид здания</p> 	<p>Фото № 10 Внутренний вид здания</p> 
<p>Фото № 11 Внутренний вид здания</p> 	<p>Фото № 12 Внутренний вид здания</p> 
<p>Фото № 13 Внутренний вид здания</p>	<p>Фото № 14 Внутренний вид здания</p>

Как видно из представленных фотографий, внутренние помещения здания имеют кабинетную и зальную планировку. По информации Заказчика, здание банка оборудовано банковским хранилищем и депозитарием.

Здание расположено на земельном участке, относящимся к категории земель населённых пунктов, с разрешённым использованием – для эксплуатации административного здания банка с офисами.

На дату оценки у Оценщиков отсутствует информация о наличии у единого Объекта оценки (земельный участок и здание) существенных ограничений и обременений.

Объект оценки – здание с земельным участком, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, д. 47/77

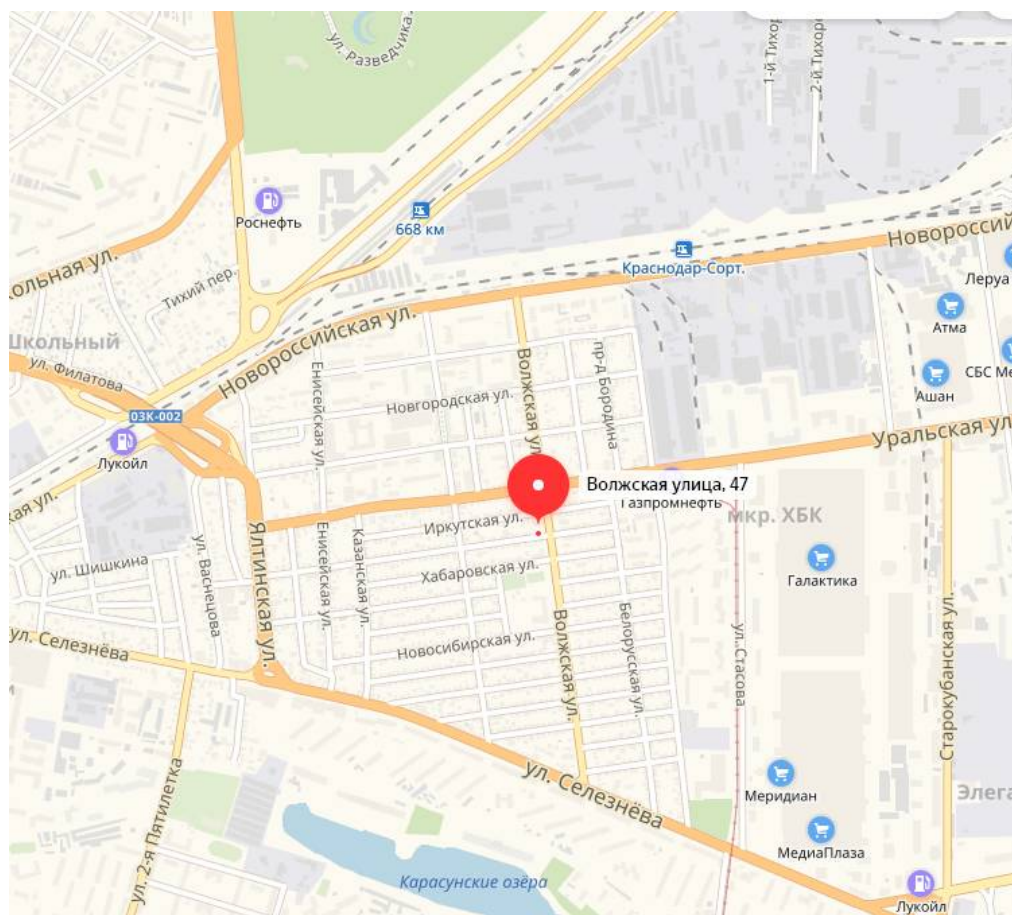


Рисунок №24 Расположение оцениваемого объекта – г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, д. 47/77

Оцениваемый объект расположен в Карасунском районе г. Краснодар.

Краснода́р - город на юге России, расположенный на правом берегу реки Кубани, на расстоянии 120 км от Чёрного моря (по автодороге от пос. Джубга), 140 километров от Азовского моря (по автодороге от ст. Голубицкой) и 1300 км к югу от Москвы (по автодороге М-4 «Дон»). Административный центр Краснодарского края. Образует городской округ муниципальное образование город Краснодар.

Крупный экономический и культурный центр Северного Кавказа и Южного федерального округа, центр историко-географической области Кубань. Неофициально именуется столицей Кубани, а также южной столицей России.

Население — 899 541 (1 января 2018). 22 сентября 2018 года было объявлено, что население городского округа «Муниципальное образование город Краснодар» превысило 1 миллион человек. Население Краснодарской агломерации - 1 439 163 человека.

По версии РБК, в 2013 году Краснодар занимал первое место в общероссийском рейтинге городов с растущей деловой активностью

Карасунский внутригородской округ - один из четырёх внутригородских округов города Краснодара (муниципального образования город Краснодар) Краснодарского края России.

Округ занимает восточную часть города Краснодара и территории Пашковского и Старокорсунского сельских округов вдоль побережья Краснодарского водохранилища. Граничит с

Центральным и Прикубанским внутригородскими округами Краснодара, Динским районом Краснодарского края, а также по реке Кубань с Республикой Адыгея. На территории округа расположен международный аэропорт Пашковский.

Население округа в пределах города Краснодара, включая бывший посёлок Пашковский, составляет 210 530 чел. (2010). Общее население округа с учётом сельских округов — 243 886 чел.

В состав округа входят микрорайоны Краснодара:

- Микрорайон Гидростроителей
- КСК
- Комсомольский микрорайон
- Пашковский микрорайон (бывшая станица)
- Жилой район Новознаменский
- Карасунскому округу также подчинены 2 сельских округа, объединяющих 9 населённых пунктов:

- i) Пашковский сельский округ — 20 609 чел.
- ii) посёлок Зеленопольский — 771 чел.;
- iii) посёлок Знаменский — 6 242 чел.;
- iv) посёлок Лорис (до 2011 — Зональный) — 3 565 чел.;
- v) посёлок отделения N 4 совхоза «Пашковский» — 410 чел.;
- vi) посёлок Пригородный (до 28 апреля 2014 года именовался «посёлок подсобного производственного хозяйства биофабрики»[17]) — 2 226 чел.;
- vii) хутор Ленина — 7 395 чел.;
- viii) Старокорсунский сельский округ — 12 747 чел.
- ix) станица Старокорсунская — 12 238 чел.;
- x) посёлок Дорожный — 396 чел.;
- xi) посёлок Разъезд — 113 чел.

Оцениваемый объект - офисное здание общей площадью 861,8 кв.м, расположенное на земельном участке общей площадью 398 кв.м., земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для эксплуатации помещений банк. Объект расположен в Карасунском районе, микрорайоне хлобчато – бумажный комбинат, на пересечении улицы Волжская и ул. Глинки, удаленность от ул. Уральская – 100м. Подход/подъезд к оцениваемому объекту со стороны ул. Волжская.

Транспортная доступность оцениваемого объекта – хорошая. Экологическая обстановка в данном районе удовлетворительная.

Здание 2008 года постройки, физическое состояние рабочее. Состояние внутренней отделки – рабочее, с ремонтом, офис класса В.

Помещение оборудовано специализированным банковским оборудованием: хранилищем, депозитарием и кассовыми узлами.

Таблица № 36

Характеристика объекта оценки

Основные сведения	
Наименование объекта оценки	Офисное здание класса В
Местонахождение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН № 77-00-4001/5006/201-7415 от 23.08.2018 г.
Кадастровый номер	23:43:0401056:39
Функциональное назначение объекта оценки	Офисное, банковское
Год постройки здания	2008
Общая площадь здания, кв. м	861,8
Этажность надземная/подземная	3 этажа
Правообладатель	ОО КБ «Новопокровский», ИНН: 2344012343, ОГРН: 1022300001272

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Вид и дата государственной регистрации права	Собственность, №23-23-01/812/2010-325 от 09.12.2010 г.
Документы-основания	Договор купли- продажи от 12.11.2010 г.
Балансовая стоимость, руб.	75 863 658
Кадастровая стоимость, руб.	17 074 000
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Текущее использование	В соответствии с функциональным назначением
Физическое состояние здания	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Рабочее
Наличие коммуникаций	Все коммуникации
Фундамент	Монолитный бетонный
Стены и перегородки	кирпичные
Перекрытия	кирпичные
Земельный участок	
Местонахождение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН № 77-00-4001/5006/201-7415 от 23.08.2018 г.
Правообладатель	ОО КБ «Новопокровский», ИНН: 2344012343, ОГРН: 1022300001272
Вид и дата государственной регистрации права	Собственность, №23-23-01/812/2010-326 от 09.12.2010 г.
Документы-основания	Договор купли- продажи от 12.11.2010 г.
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Кадастровый номер	23:43:0401056:1
Общая площадь, кв.м.	398
Назначение	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации помещений банка
Балансовая стоимость, руб.	8 964 154
Кадастровая стоимость, руб.	4 913 079, 16
Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Здание Банка

Источник: информация заказчика

Осмотр объекта проводился 19 ноября 2018 года, материалы фото фиксации предоставлены Заказчиком:



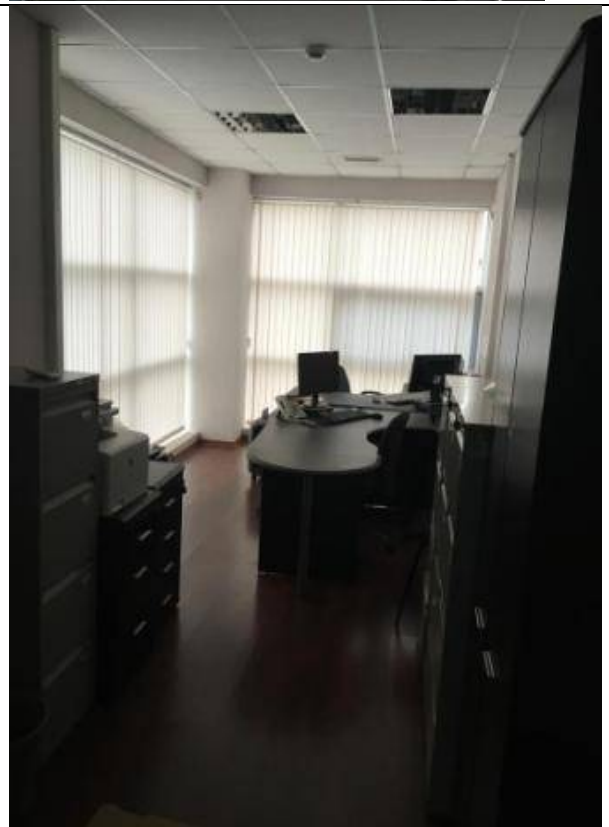
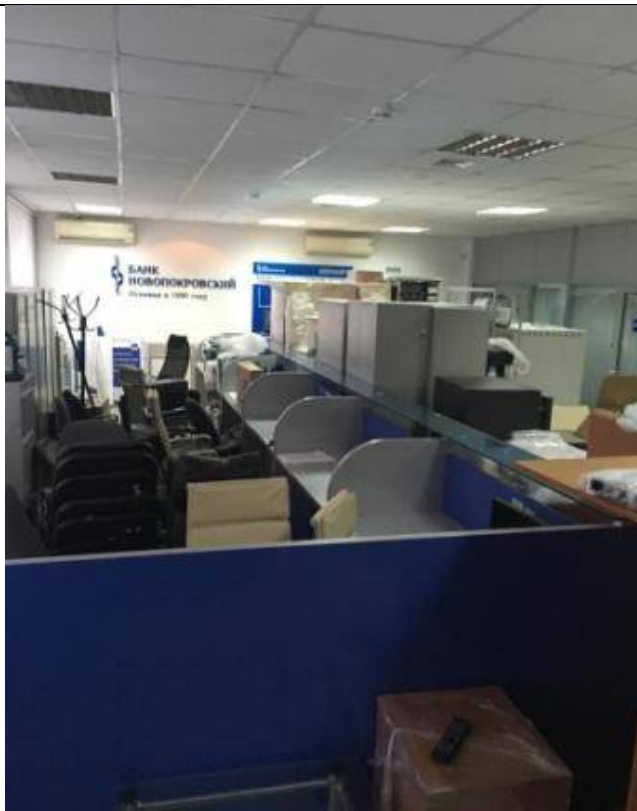
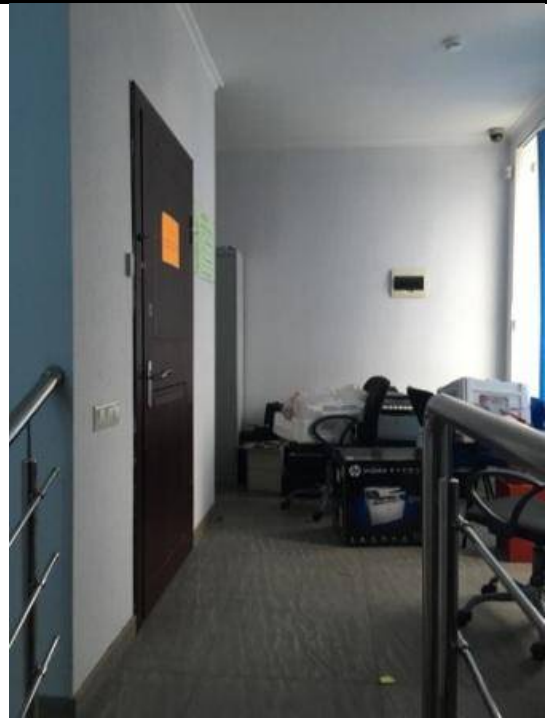
Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



Объект оценки – нежилое помещение, расположенное по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102

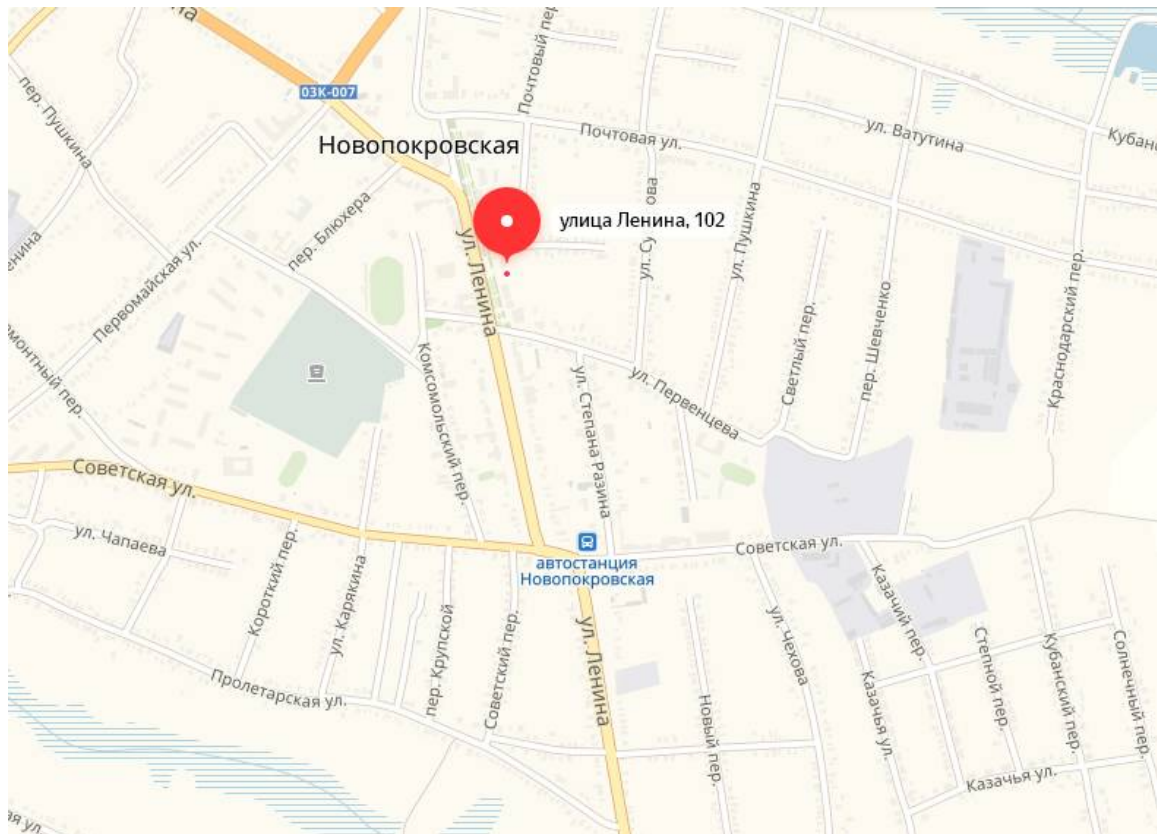


Рисунок №25 Расположение оцениваемого объекта – Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102

Оцениваемый объект расположен в Краснодарском крае, р-н Новопокровский, ст-ца Новопокровская.

Краснодарский край (Кубань)— субъект Российской Федерации, расположенный на юго-западе Российской Федерации. Входит в состав Южного федерального округа. Образован 13 сентября 1937 года. Граничит с Ростовской областью, Ставропольским краем, Карачаево-Черкесской Республикой, Республикой Адыгея и Абхазией. По морю граничит с Крымом.

Административный центр — город Краснодар.

Новопокровский район — муниципальное образование в Краснодарском крае Российской Федерации. Административный центр — станица Новопокровская.

Площадь района — 2156 км², находится в северо-восточной части Краснодарского края, граничит с субъектами РФ: Ростовской областью и Ставропольским краем. Также граничит с Кавказским, Тихорецким, Павловским, Крыловским, Белоглинским районами края.

Территория Новопокровского района включает в себя:

8 сельских поселений

Горькобалковское — центр село Горькая Балка (3)

Ильинское — центр станица Ильинская (1)

Калниболотское — центр станица Калниболотская (3)

Кубанское — центр посёлок Кубанский (7)

Незамаевское — центр посёлок Незамаевский (6)

Новоивановское — центр станица Новоивановская (2)

Новопокровское — центр станица Новопокровская (4)

Покровское — центр посёлок Новопокровский (6)

В скобках указано число населённых пунктов.

Население района на 01.01.2006 года составило 46 042 человека, все — сельские жители. Среди всего населения мужчины составляют — 46,7 %, женщины — 53,3 %. Женского населения фертильного возраста — 11449 человек (46,6 % от общей численности женщин). Дети от 0 до 17 лет — 9775 (21,2 % всего населения), взрослых — 36267 человек (78,8 %). В общей численности населения 26616 (57,8 %) — лица трудоспособного возраста, 24,3 % — пенсионеры.

Основу экономики муниципального образования составляют сельскохозяйственные и перерабатывающие предприятия. Перспективно развивается малый бизнес. Малые предприятия составляют 45 % в объёме валового продукта района.

Оцениваемый объект - офисное помещение общей площадью 425,8 кв.м, расположенное по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102. Объект расположен в станице Новопокровская на улице Ленина, удаленность от ул. Ленина – 0м., от ул. Первомайская – 600 м. Подход/подъезд к оцениваемому объекту со стороны ул. Ленина.

Транспортная доступность оцениваемого объекта – хорошая. Экологическая обстановка в данном районе удовлетворительная.

Помещение расположено на первом этаже 3-х этажного административного здания, здание 1968 года постройки, оборудовано отдельным входом. Состояние внутренней отделки помещения – рабочее, с ремонтом.

Помещение оборудовано специализированным банковским оборудованием: хранилищем и кассовыми узлами.

Таблица № 37

Характеристика объекта оценки

Основные сведения	
Наименование объекта оценки	Офисное помещение
Местонахождение	Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д.

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

	102
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН № 77-00-4001/5006/201-7415 от 23.08.2018 г.
Кадастровый номер	23:22:0503111:276
Функциональное назначение объекта оценки	Офисное, банковское
Этаж расположения	1
Наличие отдельного входа	есть
Общая площадь, кв. м	425,8
Правообладатель	ОО КБ «Новопокровский», ИНН: 2344012343, ОГРН: 1022300001272
Вид и дата государственной регистрации права	Собственность, №23-01.29-8.2004-19 от 29.07.2004 г.
Документы-основания	Договор купли- продажи здания гостиницы АО «Бинако» управлению Федерального казначейство МФ РФ по Краснодарскому краю, государственной налоговой инспекции по Краснодарскому краю и Новопокровскому коммерческому банку от 16.08.1994 г.
Балансовая стоимость, руб.	9 466 741
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Текущее использование	Офис банка
Состояние внутренней отделки	Рабочее
Наличие коммуникаций	Все коммуникации

Источник: информация заказчика

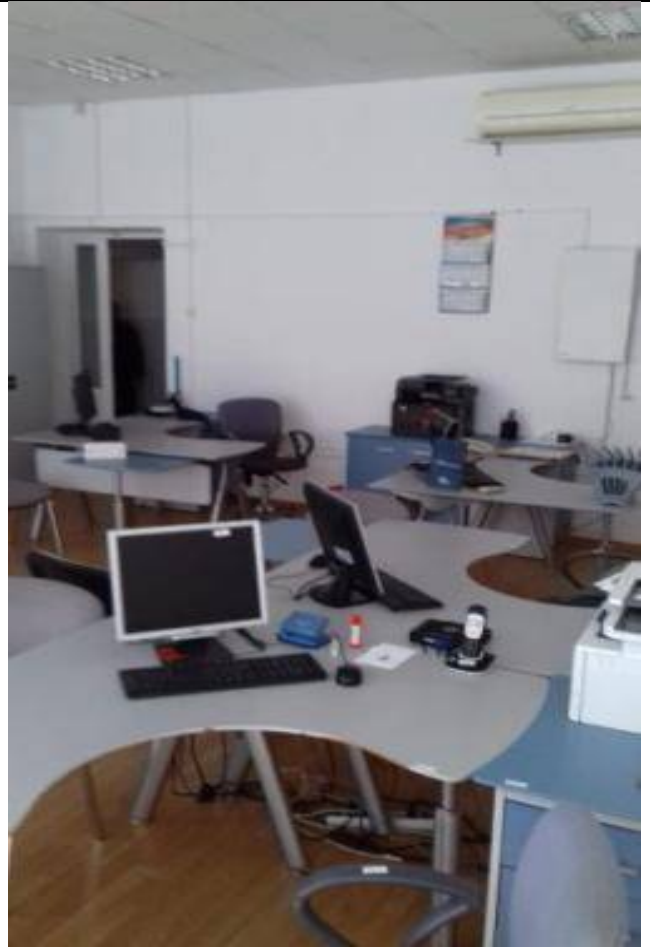
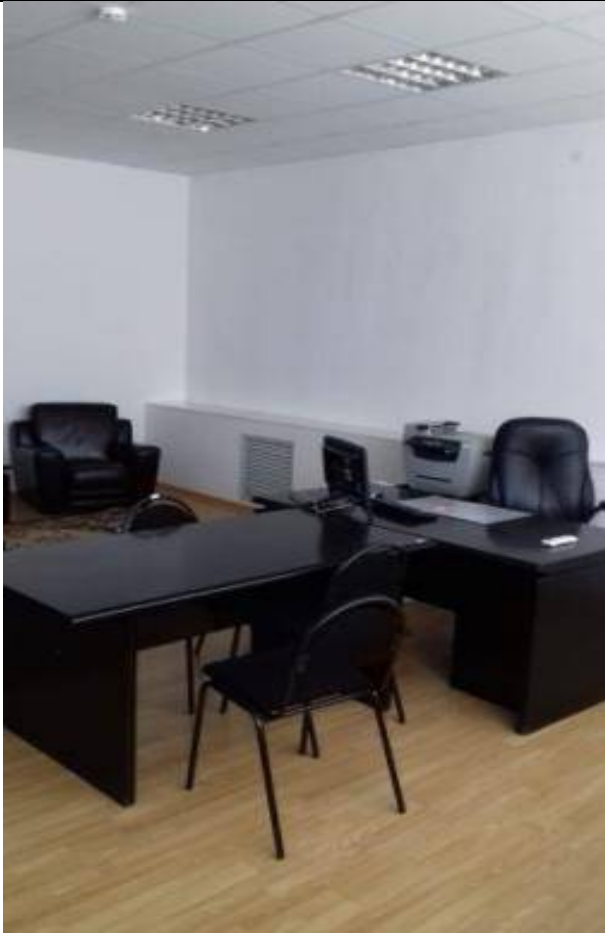
Осмотр объекта оценки Оценщиком не проводился, были предоставлены материалы фотофиксации объекта оценки.



Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



**Объект оценки – земельный участок, расположенный по адресу: Московская область,
Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, д. Митькино**

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок площадью 20000 кв.м, категории: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для ведения крестьянского хозяйства, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, д. Митькино, с кадастровым номером: 50:04:0101202:115.

На следующем рисунке представлено местоположение оцениваемого объекта:

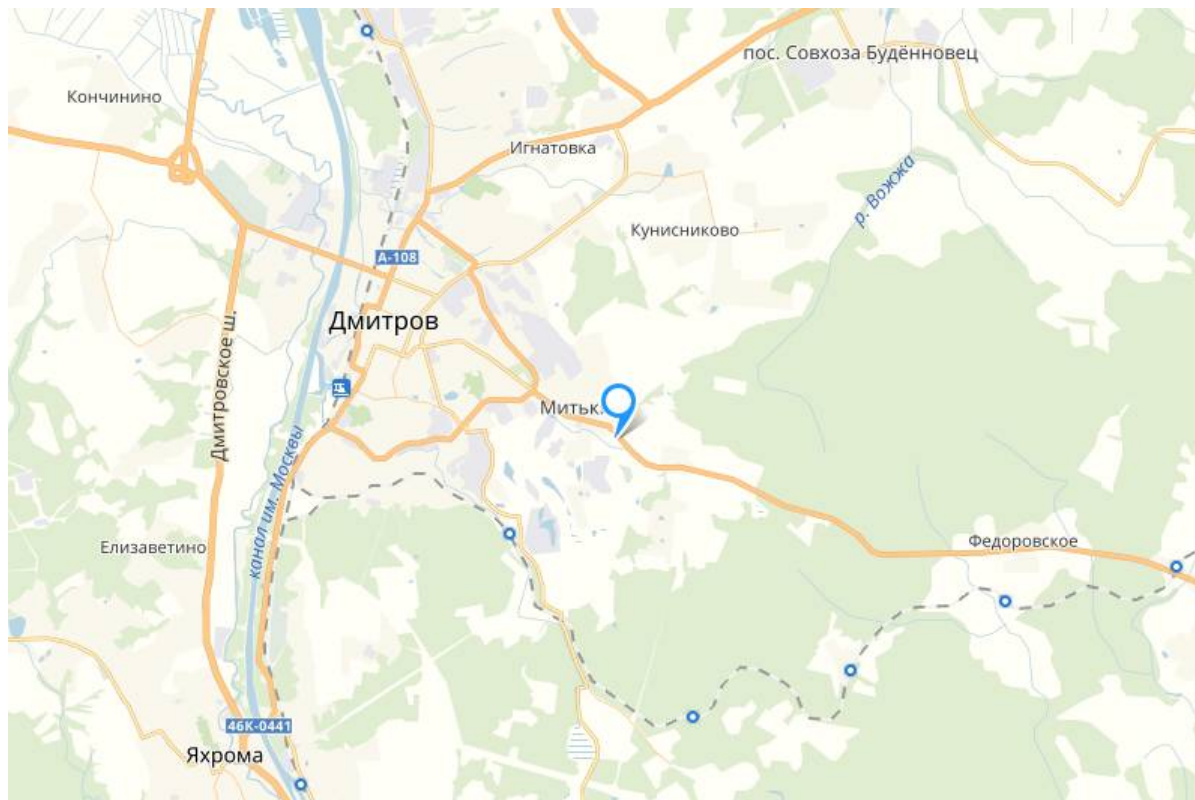


Рисунок №26. Расположение оцениваемого объекта

Оцениваемый объект расположен в зоне жилой застройки.

Г. Дмитров Московской области¹³

Дмитров — город в России, порт на канале имени Москвы в 65 км к северу от центра Москвы (в 50 км от МКАД), Город воинской славы (с октября 2008 года), крупнейший населённый пункт Дмитровского городского округа. Население — 68 044 чел. (2018).

С мая 2018 г. входит в Дмитровский городской округ Московской области.

Город основан в 1154 году князем Юрием Долгоруким в заболоченной долине реки Яхрома на месте ранее существовавших здесь славянских поселений и назван в честь Всеволода Большое Гнездо (в крещении — Дмитрия, сына Юрия Долгорукого), родившегося в тот год.

В 1963 году Мособлисполкомом утверждается новый генеральный план Дмитрова, согласно которому обновляется старый город и запланировано широкомасштабное строительство на новых территориях. В этом же году были заселены первые дома нового микрорайона Космонавтов.

В 1960-е—1980-е годы город был застроен многоквартирными панельными домами производства Дмитровского домостроительного комбината и приобрёл основные черты современного облика.

В 1990-е годы жилищное строительство замерло, возобновившись в прежних масштабах лишь в начале 2000-х годов. К 850-летию города (2004) была проведена масштабная кампания по

¹³ Описание составлено с использованием информации с <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BC%D0%B8%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2>

благоустройству и развитию города.

В 2005 году Дмитров занял первое место во Всероссийском конкурсе «Самый благоустроенный город России» в категории «До 100 тыс. жителей». 30 октября 2008 года Дмитрову было присвоено почётное звание Российской Федерации «Город воинской славы».

В Дмитрове до начала массового строительства 1960-х годов преобладала деревянная усадебная застройка. И сейчас пригороды, и некоторые центральные кварталы Дмитрова — это одно - двухэтажные частные дома с садами, сохраняющие историческую городскую среду.

В городе функционируют следующие крупные непромышленные предприятия:

- «Автоколонна № 1784» филиал ГУП МО «МОСТРАНСАВТО» (пассажиropеревозки)
- «Мостоотряд-90» филиал ПАО «МОСТОТРЕСТ»
- ОАО «Дмитровский автодор»
- ООО «Облнерудпром»
- ООО «ТФ „Пять звезд“ (Сеть продуктовых магазинов)
- ООО «Дмитров-эко» (Вывоз отходов, уборка, ремонт)
- ООО «ЭКО-ЖИЛКОМ» (Утилизация и переработка отходов)
- ООО «Дмитровтеплосервис» (котельные города и района)

Промышленные предприятия г. Дмитров:

- ФГУП «Дмитровский экскаваторный завод»
- ПАО «ДОЗАКЛ»
- ООО «КЖБИ»
- ПАО «Дмитровский завод МЖБК»
- ЗАО «Дмитровский молочный завод»
- ПАО «Дмитровский трикотаж»
- ООО «Дмитровский завод гибкой упаковки»
- ЗАО «Дмитровский деревообрабатывающий завод»
- ООО «Дмитровский завод фрезерных станков»
- ООО «Дмитровский завод РТИ» (с. Внуково)
- ООО «Дмитровский стеклотарный завод» (с. Борисово)
- ООО «Дмитровский белковый комбинат» (д. Поддубки)
- ООО «Дмитровское УПП» (предприятие Всероссийского Общества Слепых)
- ООО «Алюмет» (д. Шелепино)
- АО «ДАРЗ»
- ООО «Альфа-Силтэк»
- ООО «Дёке Экстружн»
- ООО «Завод Северный кабель»
- ООО «Дмитров — Кабель»
- ООО «Завод КвантКабель»
- ЗАО «Зеленая дубрава»
- ООО «Гофра-Дмитров»
- Мясокомбинат «Дымов»
- Мебельная фабрика «Ладья»

Таким образом, местоположение объекта недвижимости является привлекательным с точки зрения транспортной доступности и расположения вблизи г. Дмитров.

Осмотр оцениваемого объекта проведен по состоянию на дату оценки. На территории оцениваемого объекта расположены объекты капитального строительства, регистрационные документы по которым оценщику не были предоставлены. В связи с отсутствием документов по данным объектам капитального строительства, в рамках настоящего отчета оценка осуществляется из допущения об отсутствии данных строений, а объект оценки рассматривается в качестве незастроенного земельного участка.

Ниже представлены фотографии, характеризующие состояние оцениваемого объекта:

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



Вход на территорию оцениваемого объекта



Территория оцениваемого объекта



Территория оцениваемого объекта



Территория оцениваемого объекта



Территория оцениваемого объекта



Территория оцениваемого объекта



Подъезд к объекту оценки



Подъезд к объекту оценки

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Характеристика оцениваемого объекта приведена в следующей таблице:

Таблица №38

Краткая характеристика оцениваемого объекта

Наименование характеристики	
Тип объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, д. Митькино
Правообладатель на дату оценки	ООО КБ "Новопокровский"
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, №50:04:0101202:115-50/004/2017-2 от 05.04.2017 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Окружение	Жилое
Доступность	Средняя (4 км до центра г.Дмитров, ближайшая автобусная остановка – «Митькино» в 500 м)
Кадастровый номер	50:04:0101202:115
Кадастровая стоимость на дату оценки	573 540 руб.
Балансовая стоимость, руб.	16 199 600,00
Общая площадь, кв.м.	20 000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения крестьянского хозяйства
Наличие улучшений	Объекты капитального и некапитального строительства (регистрационные документы отсутствуют)
Наличие коммуникаций	По границе

Источник: информация предоставлена Заказчиком

Объект оценки – жилой дом с земельным участком, расположенный по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергеево, д. 203

На следующем рисунке представлено местоположение оцениваемого объекта:

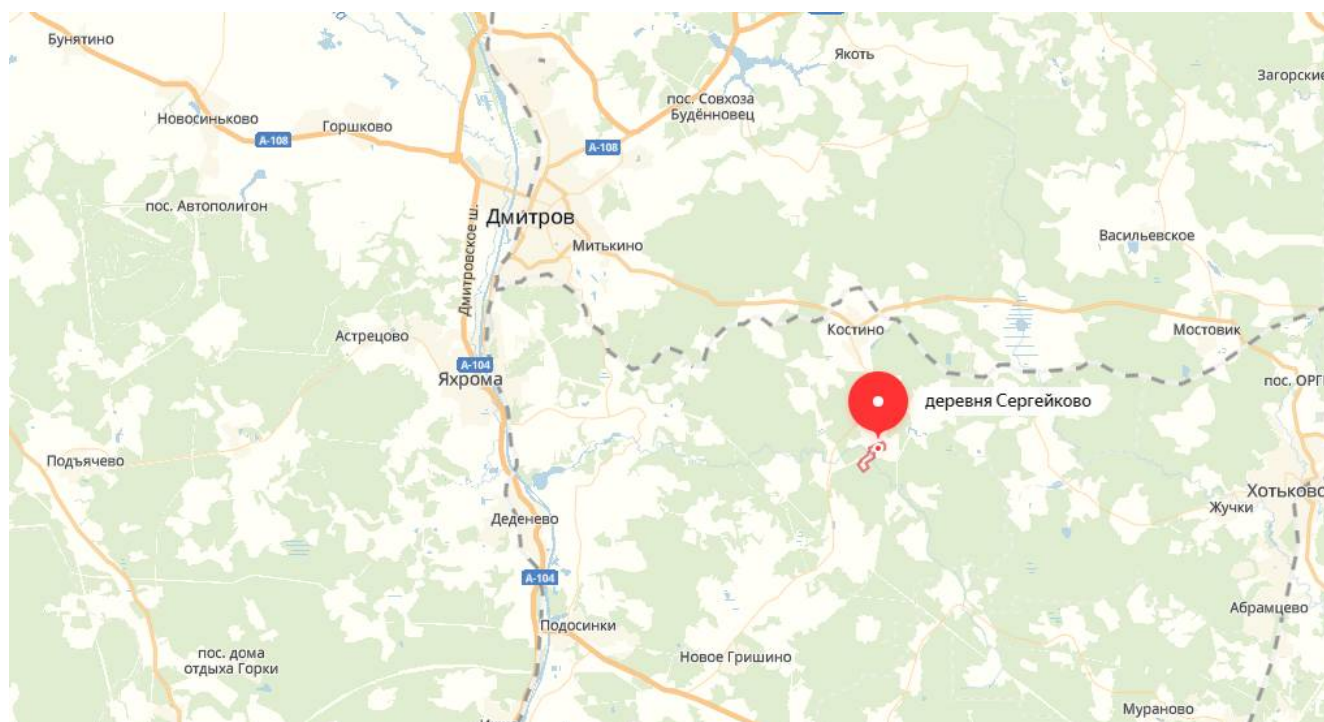


Рисунок №27. Расположение оцениваемого объекта

Дмитровский район Московской области¹⁴

Дмитровский район — административно-территориальная единица (район) и упразднённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до мая-июля 2018 года на севере Московской области России.

Дмитровский муниципальный район 19 мая 2018 года преобразован в Дмитровский городской округ.

Дмитровский административный район 2 июля 2018 года упраздняется, а вместо него образуется новая административно-территориальная единица области — город областного подчинения Дмитров с административной территорией.

Административный центр — город Дмитров.

Промышленность дает 60 % валового регионального продукта. Наиболее развитыми отраслями являются легкая и текстильная промышленность, машиностроение и строительная индустрия. В районе производится более 480 различных видов продукции: станки, электродвигатели, экскаваторы, строительные материалы, текстильные и трикотажные изделия, тара и упаковка, пищевые продукты, полиграфическая продукция.

Основу сельского хозяйства района составляет растениеводство. Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 57,9 тыс. га, из которых 40 тыс. га — пашня. В 2002 году овощей получено 64 тыс. тонн, картофеля выращено 41 тыс. тонн. 76 % продукции производят предприятия негосударственных форм собственности. Район является важнейшим поставщиком овощей (картофеля, моркови, капусты) в Москву, удовлетворяя треть потребностей столицы. Развиты также животноводство и рыбоводство.

На территории района расположен Научно-исследовательский центр по испытаниям и доводке автомобилотехники ФГУП «НАМИ» (НИЦИАМТ ФГУП «НАМИ») (Автополигон НАМИ).

Реализуется программа газификации сел и деревень района.

Район пересекает железная дорога Савёловского направления МЖД, имеющая три товарно-пассажирские (Дмитров, Каналстрой, Икша) и две пассажирские (Катуар, Яхрома) станции. Кроме того, через район проходят две ветки Большого кольца МЖД (станции Костино, Драчёво, Иванцево, Белый Раст, Бухарово).

Наиболее важными автомобильными дорогами в районе являются два московских кольца А108 («БМК») и А107 («ММК»), а также А104 Москва — Дубна и Р113 Москва — Рогачёво.

Канал имени Москвы обеспечивает региону выход к пяти морям, имеются две грузовые пристани в Яхроме и Дмитрове.

Протяженность автомобильных дорог — свыше 1000 км, железных — 103 км. Район имеет удачное транспортное расположение — по незагруженной дороге А104 легко доступны Москва и аэропорт Шереметьево, по автомобильным кольцам имеется выход на все радиальные автотрассы, есть удобный выход на железнодорожную сеть и, кроме того, имеется выход на речную транспортную сеть.

Оцениваемый объект — 2-х этажный жилой дом, общей площадью 240 кв.м, с земельным участком площадью 1500 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, д. 203.

Материал стен — пенобетонные блоки, состояние внешней отделки — хорошее, состояние внутренней отделки — частично осуществлена чистовая отделка, требуется проведение окончательной отделки. Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление индивидуальное от газового котла.

Транспортная доступность оцениваемого объекта — средняя. Автобусное сообщение с г.Дмитров. Экологическая обстановка в данном районе хорошая.

Таким образом, местоположение объекта недвижимости является привлекательным по расположению жилой загородной недвижимости с точки зрения транспортной доступности, инфраструктуры и экологической обстановки.

Осмотр оцениваемого объекта проведен по состоянию на дату оценки.

Ниже представлены фотографии, характеризующие состояние оцениваемого объекта:

¹⁴ Описание составлено с использованием информации с <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BC%D0%B8%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2>

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



Внешний вид объекта



Внешний вид объекта



Внутренние помещения. 1-й этаж



Внутренние помещения. 1-й этаж



Внутренние помещения. 1-й этаж



Внутренние помещения. 1-й этаж

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
 Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



Внутренние помещения. 1-й этаж

Внутренние помещения. 2-й этаж

Внутренние помещения. 2-й этаж

Внутренние помещения. 2-й этаж

Характеристика оцениваемого объекта приведена в следующей таблице:

Таблица № 39

Характеристика Объекта оценки

Наименование характеристики	
Жилой дом	
Тип объекта оценки	Жилой дом
Местонахождение	Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, д. 203
Кадастровый номер	50:04:0120401:1783
Площадь, кв.м.	240
Функциональное назначение объекта оценки	Жилое
Количество этажей	2
Материал стен	Пенобетонные блоки
Состояние внутренней отделки	Частичная чистовая отделка
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, газовое отопление
Правообладатель	ООО КБ «Новопокровский»
Вид, номер и дата регистрации права	Собственность, № 50:04:0120401:1783-50/004/2017-2 от 20.03.2017
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	6 242 430
Текущее использование	В соответствии с функциональным назначением: жилой дом

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Земельный участок	
Местонахождение	Московская область, Дмитровский район, Костинский с/о, д. Сергейково, уч. 45
Назначение	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства
Кадастровый номер	50:04:0170701:14
Площадь, кв.м.	1 500
Кадастровая стоимость, руб.	1 677 570
Вид права	Собственность
Правообладатель	ООО КБ «Новопокровский»
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 50:04:0170701:14-50/004/2017-2 от 20.03.2017
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	1 677 570
Текущее использование	Под строительство жилого дома и ведение личного подсобного хозяйства

Источник: информация предоставлена Заказчиком

**Объект оценки – жилой дом с земельным участком и баней, расположенный по адресу:
Московская обл., Дмитровский р-н, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная,
д.65**

На следующем рисунке представлено местоположение оцениваемого объекта:

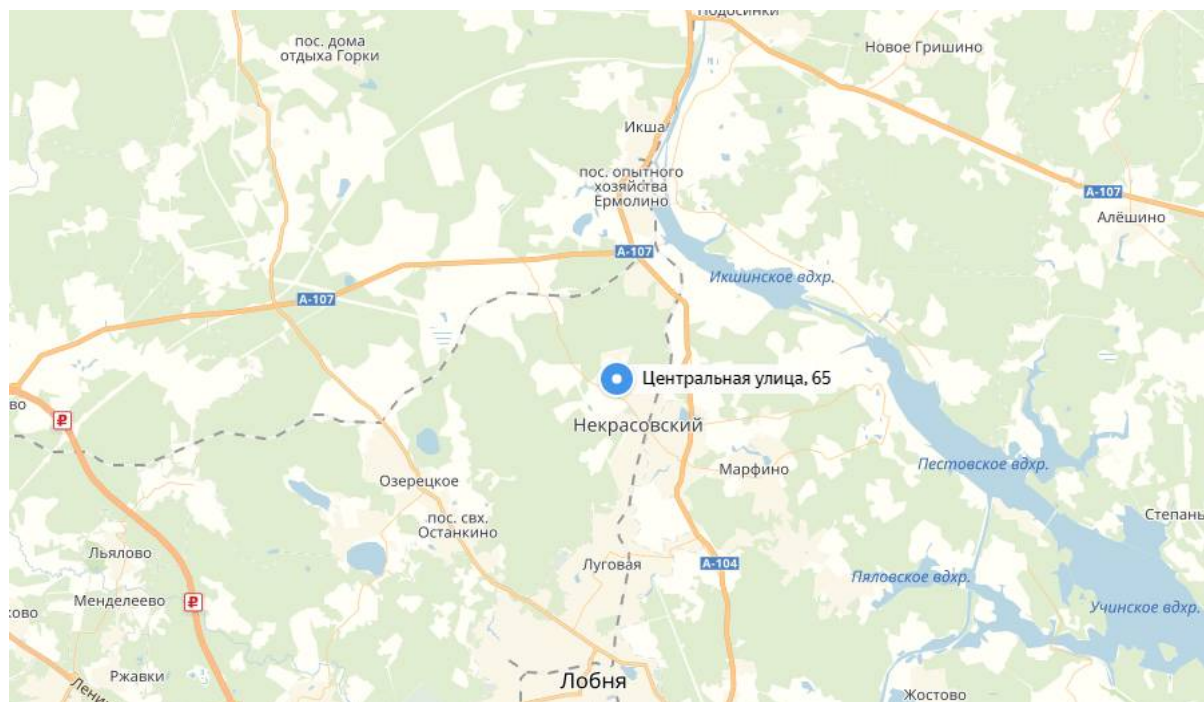


Рисунок №28. Расположение оцениваемого объекта

Оцениваемый объект – 2-х этажный жилой дом, общей площадью 431,5 кв.м, с земельным участком площадью 4150 кв.м и баней площадью 132 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65.

Материал стен – кирпич, состояние внешней отделки – хорошее, состояние внутренней отделки – без отделки. Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение не подведено, проходит вблизи границ земельного участка.

Транспортная доступность оцениваемого объекта – средняя. Железнодорожная станция «Катуар» в 2 км от объекта. От станции ходят маршрутные такси. Экологическая обстановка в данном районе хорошая.

Таким образом, местоположение объекта недвижимости является привлекательным по

расположению жилой загородной недвижимости с точки зрения транспортной доступности, инфраструктуры и экологической обстановки.

Осмотр оцениваемого объекта проведен по состоянию на дату оценки.

Ниже представлены фотографии, характеризующие состояние оцениваемого объекта:



Внешний вид объекта (жилой дом)



Внешний вид объекта (жилой дом)



Внутренние помещения жилого дома



Внутренние помещения жилого дома



Внутренние помещения жилого дома



Внутренние помещения жилого дома

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



Внешний вид объекта (баня)



Внешний вид объекта (баня)



Внутренние помещения бани



Внутренние помещения бани



Внутренние помещения бани



Внутренние помещения бани

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Характеристика оцениваемого объекта приведена в следующей таблице:

Таблица № 40

Характеристика Объекта оценки

Наименование характеристики	Значение
Жилой дом	
Тип объекта оценки	Жилой дом
Местонахождение	Московская обл., Дмитровский р-н, пос. Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65
Кадастровый номер	50:04:0050301:17
Площадь, кв.м.	431,5
Функциональное назначение объекта оценки	Жилое
Количество этажей	2
Материал стен	Кирпич
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение
Правообладатель	ООО КБ «Новопокровский»
Вид, номер и дата регистрации права	Собственность, № 50:04:0050301:17-50/004/2017-7 от 07.08.2017
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	35 302 356
Текущее использование	В соответствии с функциональным назначением: жилой дом
Земельный участок	
Местонахождение	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах земельного участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Дмитровский р-н, п/о. Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65
Назначение	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровый номер	50:04:0050301:4
Площадь, кв.м.	4 150
Кадастровая стоимость, руб.	31 291
Вид права	Собственность
Правообладатель	ООО КБ «Новопокровский»
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 50:04:0050301:4-50/004/2017-9 от 07.08.2017
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	10 397 430
Текущее использование	Под строительство жилого дома и ведение личного подсобного хозяйства
Баня	
Тип объекта оценки	Сооружение (баня)
Местонахождение	Московская обл., Дмитровский р-н, пос. Некрасовский, ул. Центральная, д.65
Кадастровый номер	50:04:0000000:64904
Площадь, кв.м.	132
Функциональное назначение объекта оценки	Нежилое
Количество этажей	1
Материал стен	Кирпич
Состояние внутренней отделки	С отделкой, требуется ремонт
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение
Правообладатель	ООО КБ «Новопокровский»
Вид, номер и дата регистрации права	Собственность, № 50:04:0000000:64904-50/004/2017-7 от 07.08.2017
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	3 131 148
Текущее использование	Баня
Площадь застройки (в соответствии с	150

фактическими измерениями), кв.м	
Строительный объем (в соответствии с фактическими измерениями), куб.м	488

Источник: информация предоставлена Заказчиком

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.

Земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская обл., Угличский р-н, д. Налуцкое

Поскольку на дату оценки у Оценщика отсутствовала информация о возможном изменении категории земельного участка и его разрешенного использования, то наиболее эффективным использованием объекта оценки принято его текущее назначение – земельного участка под ИЖС.

Нежилые помещения, расположенные по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251 и г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83

Оцениваемые объекты, встроенные помещения офисного назначения, расположенные на 2-3 этажах административных зданий. Объекты имеют кабинетную планировку, располагаются на первой линии, не имеют отдельного входа. Наиболее эффективное использование - как помещения офисного назначения.

Нежилые помещения, расположенные по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249

Оцениваемый объект, встроенные помещения автосервиса, расположенные на 1 этаже административного здания. Объект имеет простую отделку, зальную планировку, оборудовано въездными воротами и смотровой ямой. Наиболее эффективное использование - как помещения назначения - автосервис.

Нежилое помещение, расположенное по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102

Оцениваемый объект, встроенное помещения офисного назначения, расположенное на 1 этаже административного здания. Объект имеют кабинетную планировку, располагаются на первой линии, оборудовано отдельным входом. Наиболее эффективное использование - как помещения офисного назначения, возможное использование под офис, банк, салон, аптеку, бытовые услуги и пр.

Здание с земельным участком, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77

Поскольку на дату оценки у Оценщиков отсутствовала достоверная информация о возможном изменении категории и разрешенного использования земельного участка, а также информация о реконструкции или перепланировки здания. Поскольку здание оборудовано под нужды банка (кассовые узлы, банковское хранилище и т.д.) то наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его текущее использование в качестве офисного здания банка.

Здание с земельным участком, расположенное по адресу: г. Кострома, ул. Никитская, д. 36

Поскольку на дату оценки у Оценщиков отсутствовала достоверная информация о возможном изменении категории и разрешенного использования земельного участка, а также информация о реконструкции или перепланировки здания. Поскольку здание оборудовано под нужды банка (кассовые узлы, банковское хранилище, депозитарий) то наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его текущее использование в качестве здания банка.

Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Митькино

Поскольку на дату оценки у Оценщика отсутствовала информация о возможном изменении категории земельного участка и его разрешенного использования, то наиболее эффективным использованием объекта оценки принято его текущее назначение – земельный участок для ведения крестьянского хозяйства.

Жилые дома с земельными участками, расположенные в Дмитровском районе Московской области, в д. Горки-Сухаревские и д. Сергейково

Объектами оценки являются два жилых дома, расположенных на земельных участках, назначение земельных участков – земли сельскохозяйственного назначения, для ведения личного подсобного хозяйства и для дачного строительства. На дату оценки у Оценщика отсутствовала информация об изменении разрешенного использования и категории земель.

Для жилых домов, расположенных в населенных пунктах, зоне жилой застройки, наиболее эффективным использованием является использование их в качестве жилых объектов, поскольку это физически возможно, максимально эффективно, финансово состоятельно и законодательно допустимо.

Таким образом, наиболее эффективным использование объектов оценки является их текущее использование – в качестве жилых домов с земельными участками.

Исходя из физической возможности, юридической правомерности и финансовой целесообразности, учитывая существующую специфику оцениваемых объектов, наиболее эффективным признано текущее их использование.

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

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

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

5.1.2 Сравнительный подход

В соответствие 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 соответствие 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 оцениваемых регионов показал, что на рынке имеется достаточное количество предложений продажи и аренды объектов, аналогичных Объектам оценки.

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.

Таким образом, Оценщик при определении рыночной стоимости Объектов оценки коммерческого назначения использовал сравнительный и доходный подходы.

При определении рыночной стоимости жилых домов и земельных участков в Московской области, а также земельного участка в Ярославской области, было принято решение применить сравнительный подход, так как рынки жилой загородной недвижимости и земельных участков в Московской и Ярославской областях достаточно развиты и результаты данного подхода, по мнению Оценщика, наиболее верно отражают рыночную стоимость объекта.

При определении рыночной стоимости сооружения (бани), в составе объекта оценки, расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, пос. Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65, был использован затратный подход, поскольку аналогичные объекты недвижимости отдельно не представлены на рынке купли-продажи, и получение дохода от использования данного сооружения весьма затруднительно, соответственно осуществить расчет рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного и доходного подходов не представляется возможным.

ГЛАВА 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. *Определение рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251.*

6.1.1. **Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.**

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Объект оценки представляет собой помещение офисного назначения, общей площадью 335,5 кв.м. расположенное на третьем этаже административного здания, в качестве объектов – аналогов Оценщиком принято использовать помещения офисного назначения.

В процессе сбора исходной информации были найдены 4 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>Офис (ПСН)</i>
Местоположение:	<i>г. Пушкино</i>
Дата предложения:	<i>октябрь 2018 г.</i>
Площадь объекта:	<i>Любая, с учетом корректировок</i>
Физическое состояние:	<i>Любое, с учетом корректировок</i>
Наличие отдельного входа:	<i>Любое, с учетом корректировок</i>

В качестве объектов-аналогов были подобраны помещения офисного назначения, расположенные в г. Пушкино, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

При этом необходимо отметить, что зачастую объема публикуемой информации агентств недвижимости недостаточно, для получения дополнительной информации необходимо провести опрос риэлторов.

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

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 41

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Офис	Офис	Офис (ПЧН)	Офис	Офис (ПЧН)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж	3 этаж	1 этаж	3 этаж	3 этаж	1 и 2 этаж
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет	нет
Первая линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Местоположение	Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251	Московская область, Пушкино, Новая Деревня микрорайон, Институтская ул., 11	Московская область, Пушкино, Надсоновская ул., 24	Московская область, Пушкино, ул. Грибоедова, 7	Московская область, Пушкино, ул. Тургенева, 9
Шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе
Удаленность от МКАД, км	20	20	18	19	19
Площадь, кв.м.	335,5	158,9	56	56,6	400,0
Цена предложения, руб.		11 000 000	2 500 000	3 100 000	20 000 000
Стоимость 1 кв.м, руб.		69 226	44 643	54 770	50 000
Описание	Офисные помещения в административном здании, все коммуникации, рабочее состояние	Собственник, продаю 159 кв.м с ремонтом и отдельным входом, на 1-ом этаже жилого дома. Помещение свободного назначения, отлично подойдет под офис, магазин, сферу услуг и др. В помещении выполнен качественный ремонт, стены окрашены, пол - паркетная доска, установлены стеклянные перегородки для разделения рабочих зон. Помещение снабжено двумя санузлами, мини кухней, оборудована зона Ресепшен, множество телефонных линий, выделенная линия интернет (оптоволокно), кондиционирование, система усиления сотового сигнала, видеодомофон, охранная сигнализация, рольставни. Помещение расположено в новом заселённом, перспективном районе г. Пушкино, на 1-ом этаже 17-ти этажного жилого комплекса Адмирал, 2008 года постройки. В непосредственной близости - центр города, а также транспортный узел ст. Пушкино (электropоезд Спутник до	Назначение: офис, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, магазин, фотостудия, интернет магазин, другое Продается торгово-офисное помещение в г.Пушкино, ул.Надсоновская, д.24. ТД "Пушкинский". Площадь - 56 кв.м., на 3-м этаже. Помещение без окон, установлен кондиционер, есть свой санузел. Хорошая проходимость, много арендаторов, внизу есть кафе. До ж/д станции 15 мин. пешком.	Предлагается на продажу помещение/офис 56 м., которое находится на 3 этаже бизнес центра. Само помещение поделено на 3 офиса 10+16+18 + общий холл 12 м. Есть ещё площади с арендаторами.	Продажа от собственника. Продается здание в самом центре города Пушкино. 1-й и 2-й этаж по 200 кв. м. До жд станции 5 минут пешком. Объект очень привлекателен для аренды, а также для своего бизнеса. Хорошая проходимость. Прекрасный объект для вложения своих средств. Звоните! Оперативный показ.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

		станции метро Комсомольская за 28 мин), 5 минут пешком до автобусной остановки (автобусы до м.ВДНХ), удаленность помещения от МКАД 19км.			
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Источник информации		https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/183831922/	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/176574505/	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/189193687/	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/194183569/
		тел. +7 999 277-71-01	тел. +7 915 407-69-22	тел. +7 926 393-92-97	тел. +7 926 590-09-26

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 № 42

Сравнительная характеристика Объектов

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Внесение корректировки
Тип	Офис	Офис	Офис (ПСН)	Офис	Офис (ПСН)	Сопоставимое
Местоположение	Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251	Московская область, Пушкино, Новая Деревня микрорайон, Институтская ул., 11	Московская область, Пушкино, Надсоновская ул., 24	Московская область, Пушкино, ул. Грибоедова, 7	Московская область, Пушкино, ул. Тургенева, 9	Сопоставимое
Этаж	3 этаж	1 этаж	3 этаж	3 этаж	1 и 2 этаж	Корректировка на этаж
Площадь, кв.м.	335,5	158,90	56,00	56,60	400,00	Корректировка на площадь
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Линия расположения	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	Сопоставимое
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет	нет	Корректировка на отдельный вход
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Сопоставимое
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

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 масштаб;
- на этаж;
- на наличие отдельного входа.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи на коммерческую недвижимость, Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Исходя из проведенного анализа было выбрано максимальное значение расширенного диапазона скидки на торг (анализ выявил неактивный характер рынка купли-продажи помещений свободного назначения в Московской области (рынок аренды помещений свободного назначения более развит, сделки по аренде помещений заключаются чаще), для заключения сделок продавцы недвижимости вынуждены идти на значительные скидки).

Согласно данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., максимальное значение расширенного диапазона скидки на торг для цен предложений для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на неактивном рынке составляет 22,7% (стр. 304, таблица 189).

Таблица № 43

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%

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

Корректировка на местоположение

Местоположение оцениваемого объекта является одним из основных ценообразующих факторов. Объект оценки, также как и аналоги расположены в г. Пушкино, в непосредственной близости друг от друга. Корректировка на местоположение не проводилась.

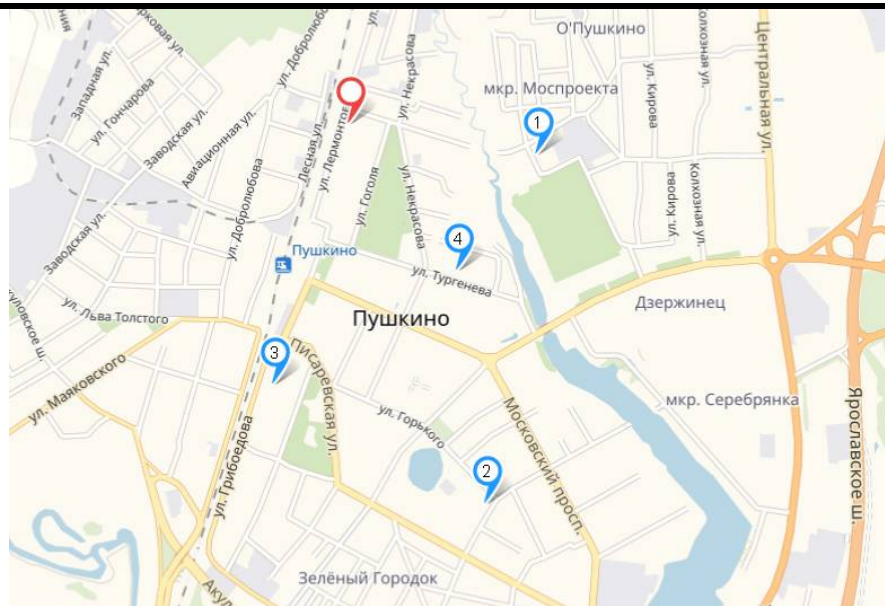


Рисунок № 29 Расположение аналогов № №1-4 и объекта оценки (красная метка)

Корректировка на масштаб

Площадь Объекта оценки составляет 335,5 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 158,9; 56; 56,6; 400 кв.м. Таким образом, необходимо провести корректировку на масштаб (площадь).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 95, стр. 184) поправка на масштаб для офисно-торговых объектов представлена в таблице ниже.

Таблица № 44

Корректировка на масштаб

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

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

Корректировка на масштаб для каждого аналога была рассчитана на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки, также как и аналоги № 2,3 располагаются на 3 этаже. Аналог № 1 и № 4 располагаются на 1 и на 1-2 этажах соответственно. В связи с этим, была принято решение применить корректировку на этаж.

Корректировка на этаж определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. № 112, стр. 217).

Таблица № 45

Корректировка на этаж
усредненные данные по России (цены/арендные ставки)

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

Таким образом, корректировка на этаж для аналога № 1 составит 0,85, для аналога № 4 составит: $0,85 \cdot 0,5 + 0,5 \cdot 1 = 0,925$.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки, также как и аналоги № 2-4 не имеют отдельного входа. Аналог № 1 имеет отдельный вход. Данный фактор является одним из ценообразующих, необходимо ввести корректировку на наличие отдельного входа.

Корректировка на отдельный вход определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. № 117, стр. 221).

Таблица № 46

Корректировка на отдельный вход

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

Таким образом, корректировка на отдельный вход для аналога № 1 составит 0,85.

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

Таблица № 47

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расположение объекта	Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251	Московская область, Пушкино, Новая Деревня микрорайон, Институтская ул., 11	Московская область, Пушкино, Надсоновская ул., 24	Московская область, Пушкино, ул. Грибоедова, 7	Московская область, Пушкино, ул. Тургенева, 9
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		69 226	44 643	54 770	50 000

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Финансовые условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование, %	Лейфер 2018 табл. 189, стр. 304	22,7%	22,7%	22,7%	22,7%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		53 512	34 509	42 337	38 650
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на состояние, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		53 512	34 509	42 337	38 650
Площадь, кв.м.	335,5	159	56	57	400
Корректировка на площадь, %	Лейфер2018 табл. 95, стр. 184	0,91	0,81	0,81	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		48 696	27 952	34 293	38 650
Назначение	Офис	Офис	Офис (ПЧН)	Офис	Офис (ПЧН)
Корректировка на назначение		1	1	1	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		48 696	27 952	34 293	38 650
Этаж расположения	3 этаж	1 этаж	3 этаж	3 этаж	1 и 2 этаж
Корректировка на этаж расположения, коэф.	Лейфер 2018 табл. 112, стр. 217	0,85	1	1	0,925
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		41 391	27 952	34 293	35 751
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка на отдельный вход, коэф.	Лейфер, 2018 табл. 117, стр. 221	0,85	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		35 183	27 952	34 293	35 751
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		33 295			
Рыночная стоимость, руб.		11 170 421			

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251 общей площадью 335,5 кв.м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

11 170 000 рублей
(Одиннадцать миллионов сто семьдесят тысяч) рублей.

6.1.2. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.

В рамках доходного подхода, при определении рыночной стоимости объекта оценки применен метод капитализации по расчетным моделям, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости стабильны.

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости г. Пушкино, для оцениваемого объекта в качестве объектов-аналогов выбраны помещения офисного назначения.

Обоснования средневзвешенной ставки аренды оцениваемого помещения

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

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (право аренды);
2. Функциональное назначение (офисное);
3. Конструктивное сходство (встроенные помещения);
4. Этаж расположения (любое с учетом корректировки);
5. Площадь объекта (любая с учетом корректировок);
6. Местоположение (г. Пушкино);
7. Наличие отдельного входа (любое, с учетом корректировок);
8. Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 48

Описание аналогов для расчета ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Офис	Офис	Офис (ПСН)	Офис	Офис
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж	3 этаж	1 этаж	3 этаж	3 этаж	2 этаж
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет	нет
Первая линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Местоположение	Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251	Московская область, Пушкино, проезд 2-й Фабричный, 16	Московская область, Пушкино, ул. Некрасова, 3а	Московская область, Пушкино, ул. Грибоедова, 7	Московская область, Пушкино, Заводская ул., 7
Шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе
Удаленность от МКАД, км	20	18	19	19	20
Площадь, кв.м.	335,5	45,0	112	56,0	17,0
Стоимость аренды 1 кв.м в год, руб.		8 040	7 680	7 584	6 984
Описание	Офисные помещения в административном здании, все коммуникации, рабочее состояние	Сдаю помещение 45 м2 в центре г. Пушкино Московской области. Помещение находится на 1 этаже и имеет отдельный вход. Сделан качественный современный ремонт. Имеется санузел. Оплата 30000 в месяц + коммунальные платежи. Комиссия агентства	Аренда от собственника! Сдается офисное помещение с отдельными кабинетами в самом центре города. Длительный срок! Коммунальные услуги и интернет входят в стоимость аренды. Вид из окон на Городской Парк Культуры и Отдыха. Хорошая проходимость. Есть парковка. Возможность арендных каникул. Оперативный показ!!!	ТЦ Флагман, 3этаж, в учебном центре Годограф сдается офис(классы, общая площадь 56кв.м.) на час(250р/час/класс), для проведения презентаций, занятий, курсов, кружков, мастер-классов, тренингов, консультаций, совещаний, дней рождений. Идеально подходит для репетиторов, психологов, адвокатов, сетевого бизнеса, курсов иностранных языков, курсов вождения, ментальной математики, курсов для беременных, для шахмат, бизнес-тренингов, деловых игр, обучающих мероприятий, стартапов и частных массажистов. 3 класса (25,18,9кв.м.) и предбанник(3кв.м). Классы оборудованы партами, стульями, маркерными досками(кроме 9кв.м.), маркерами, лотками для бумаги, вешалками, чайником. Время работы с 8-22:00. На 1-м этаже столовая, на 2-м пиццерия. Санузел на этаже. 3 лифта. Парковка бесплатна	Офисное помещение, 17 м² под офис, услуги и т.д. Первая линия домов. Высота потолков 3.2м. Охраняемая огороженная территория. Удобная парковка. 15 мин пешком от ж/д станции Пушкино Юр. адрес предоставляется на срок действия договора аренды. Собственник.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Коммунальные расходы	не включены	не включены	включены	включены	включены
Источник информации		https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/195162141/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/194118177/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/183079325/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/194157514/
		тел. +7 929 917-16-86	тел. +7 926 590-09-26	тел. +7 903 254-73-84	тел. +7 985 342-20-78

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 № 49

Сравнительная характеристика

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Внесение корректировки
Тип	Офис	Офис	Офис (ПСН)	Офис	Офис	Сопоставимое
Местоположение	Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251	Московская область, Пушкино, проезд 2-й Фабричный, 16	Московская область, Пушкино, ул. Некрасова, 3а	Московская область, Пушкино, ул. Грибоедова, 7	Московская область, Пушкино, Заводская ул., 7	Сопоставимое
Этаж	3 этаж	1 этаж	3 этаж	3 этаж	2 этаж	Корректировка на этаж
Площадь, кв.м.	335,5	45,00	112,00	56,00	17,00	Корректировка на площадь
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Линия расположения	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	Сопоставимое
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет	нет	Корректировка на отдельный вход
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Сопоставимое
Коммунальные платежи	не включены	не включены	включены	включены	включены	Корректировка на коммунальные платежи
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

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 наличие отдельного входа;
- на масштаб;
- на этаж расположения;
- на коммунальные платежи.

Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов.

Согласно данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., среднее значение скидки на торг для арендных ставок для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на неактивном рынке составляет 14,3% (стр. 303, таблица 188).

45 настоящего отчета.

Таким образом, корректировка на этаж для аналога № 1 составит 0,85.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки, также как и аналоги № 2-4 не имеют отдельного входа. Аналог № 1 имеет отдельный вход. Необходимо внесение корректировки на наличие отдельного входа.

Корректировка на отдельный вход определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. № 117, стр. 221). Данная корректировка представлена в Таблица № 46 настоящего отчета и составляет 0,85.

Таким образом, корректировка на отсутствие отдельного входа для аналога № 1 составит 0,85.

Корректировка на коммунальные платежи

Используемая ставка аренды для дальнейшего расчета потенциального валового дохода учитывается без учета всех коммунальных платежей.

Аналоги № 2-4 включают коммунальные платежи. Аналог № 1 не включает коммунальные расходы. Необходимо ввести корректировку на коммунальные платежи.

Корректировка на коммунальные платежи определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. № 167, стр. 273).

Таблица № 51

Корректировка на коммунальные платежи

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло -, газо -, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (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	https://www.im.ru/articles/6918.html	5%-7%	оплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Размер коммунальных платежей в среднем составляет 8%.

Таким образом, корректировка на коммунальные платежи для аналогов № 2-4 составит $1/1,08 = 0,926$.

Расчет скорректированной ставки аренды представлен в таблице ниже:

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 52

Расчет скорректированной ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расположение объекта	Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251	Московская область, Пушкино, проезд 2-й Фабричный, 16	Московская область, Пушкино, ул. Некрасова, 3а	Московская область, Пушкино, ул. Грибоедова, 7	Московская область, Пушкино, Заводская ул., 7
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		8 040	7 680	7 584	6 984
Финансовые условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование, %	Лейфер табл. 168, стр. 279	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		6 890	6 582	6 499	5 985
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на состояние, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		6 890	6 582	6 499	5 985
Площадь, кв.м.	335,5	45	112	56	17
Корректировка на площадь, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		6 890	6 582	6 499	5 985
Назначение	Офис	Офис	Офис (ПЧН)	Офис	Офис
Корректировка на назначение		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		6 890	6 582	6 499	5 985
Этаж расположения	3 этаж	1 этаж	3 этаж	3 этаж	2 этаж
Корректировка на этаж расположения, коэф.	Лейфер табл. 112, стр. 217	0,85	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		5 857	6 582	6 499	5 985
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка на отдельный вход, коэф.	Лейфер, 2018 табл. 117, стр. 221	0,85	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		4 978	6 582	6 499	5 985
Коммунальные платежи	не включены	включены (без коммуналки)	включены	включены	включены
Корректировка на коммунальные платежи	Лейфер, табл. 167, стр. 273	1,0	0,926	0,926	0,926
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		4 978	6 095	6 019	5 542
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		5 658			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, ставка аренды для объекта оценки составит 5 658 руб. 1 кв.м. в год с учетом НДС

и эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей.

Данная ставка аренды будет использоваться в дальнейшем для определения потенциального валового дохода.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта методом капитализации доходов по расчетным моделям.

Параметры и допущения, используемые при расчете

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

Недозагрузка (не занятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости. Размер недозагрузки принимался по данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., минимальное значение расширенного интервала процента недозагрузки при сдаче в аренду для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на неактивном рынке составляет 12,1% (стр. 42, таблица 9). Минимальное значение расширенного интервала было выбрано исходя из небольшой площади оцениваемого объекта.

Таблица № 53

Уровень недозагрузки

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	12,1%	27,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	13,0%	27,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,8%	12,4%	27,3%

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен на величину операционных расходов, а именно:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на величину затрат на ремонт;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на величину арендной платы за земельный участок;
- на страховые платежи;
- на расходы на управление объектом недвижимости.

Операционные расходы:

Согласно данным представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозы и характеристики рынка для доходного подхода» г. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 13, стр. 52), величина операционных расходов для офисно - торговых объектов свободного назначения в среднем составляет 17,9 % от потенциального валового дохода.

Таблица № 54

Доля операционных расходов в ПВД

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
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

При расчете также учтена информация, приведенная на стр. 49 - 50 Справочника о составе операционных расходов: «Представленные в справочнике коэффициенты выражены в процентах от потенциального валового дохода (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»».

Таким образом, при использовании в расчете ставки аренды без учета коммунальных расходов, нет необходимости дополнительно корректировать размер операционных расходов.

Обоснование коэффициента капитализации

Ставка капитализации определяется как сумма нормы дохода (ставка дисконтирования) и нормы возврата. Под ставкой дисконтирования понимается коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

В настоящем расчете ставка капитализации Оценщиком принимается на уровне максимального значения доверительного интервала ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет усредненные по городам России. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет для неактивного рынка представлены в «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., (стр. 91, таблица 43): для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости максимальное значение ожидаемой текущей доходности на неактивном рынке составит 12,4%.

Таблица № 55

Текущая доходность

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	11,1%	12,4%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	10,7%	12,3%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	12,2%	11,5%	12,9%

Соответственно, для оцениваемого объекта оценщиком принято значение ставки капитализации на уровне 12,4%.

Расчет ЧОД и рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации

Расчет расходов по эксплуатации объекта оценки, расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости объекта методом прямой капитализации приведен в следующей таблице:

Таблица № 56

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Наименование объекта	Нежилые помещения общей площадью 335,5 кв.м.
Наименование показателя	Значения (в рублях)
Объект оценки	Офис, 3 этаж
Общая площадь, кв.м.	335,5
Арендная плата в год, рублей за кв.м с НДС	5 658,46
Потенциальный валовой доход (ПВД)	1 898 413
Процент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	12,10%
Потери от недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	229 708,01
Действительный валовой доход (ДВД)	1 668 705,29
Операционные расходы (17,9% от ПВД)	339 816
Чистый операционный доход (ЧОД)	1 328 889
Ставка капитализации	12,40%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	10 716 849

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251, общей площадью 335,5 кв.м., рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 717 000 рублей

(Десять миллионов семьсот семнадцать тысяч) рублей.

6.1.3. 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 г. Пушкино Московской области развит в достаточной степени, сравнительному и доходному подходу были присвоены равные веса по 0,5.

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

Таблица № 57

Согласование результатов оценки

Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес	Полученные значения, руб.
Затратный	Не использовался	-	-
Сравнительный	11 170 421	0,5	5 585 211
Доходный	10 716 849	0,5	5 358 425
Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно:			10 943 635

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251, общей площадью 335,5 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 944 000 рублей
(Десять миллионов девятьсот сорок четыре тысячи) 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 информации, представленной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А., изданной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2017 г., неопределенность величины рыночной стоимости на неактивном рынке для офисно-торговых объектов свободного назначения, находится на уровне 19,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251, общей площадью 335,5 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления

8 810 000 – 13 078 000 рублей
(Восемь миллионов восемьсот десять тысяч – Тринадцать миллионов семьдесят восемь тысяч) рублей.

6.2. Определение рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д.2, пом. 249.

6.2.1. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Объект оценки представляет собой помещение производственного назначения (автосервис), общей площадью 426,5 кв.м. расположенное на первом этаже административного здания, в качестве объектов – аналогов Оценщиком принято использовать помещения автосервисов.

В процессе сбора исходной информации были найдены 4 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>Производственное (автосервис)</i>
Местоположение:	<i>г. Пушкино</i>
Дата предложения:	<i>октябрь 2018 г.</i>
Площадь объекта:	<i>Любая, с учетом корректировок</i>
Физическое состояние:	<i>Любое, с учетом корректировок</i>
Наличие отдельного входа:	<i>Любое, с учетом корректировок</i>

В качестве объектов-аналогов были подобраны помещения производственного назначения (автосервис), расположенные в Московской области, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

При этом необходимо отметить, что зачастую объема публикуемой информации агентств недвижимости недостаточно, для получения дополнительной информации необходимо провести опрос риэлторов.

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

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 58

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис
Тип объекта	встроенные помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	встроенные помещения
Этаж	1 этаж	1 этаж	2 этажа	1-2 этаж	1-2 этаж
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Местоположение	Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249	Московская область, Раменский район, Кратово пгт, Хрипань деревня, ул. Центральная, 1	Московская область, Звенигород, проезд Проектируемый, 10вл19	Московская область, Люберцы, Октябрьский просп.	Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, Октябрьская ул., 32А
Шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Егорьевское, Разянское шоссе	Минское, Можайское шоссе	Новорязанское, Егорьевское шоссе	Горьковское, Новосихинское шоссе
Удаленность от МКАД, км	20	22	45	5	44
Площадь, кв.м.	426,5	800,0	588	460,0	666,1
Цена предложения, руб.		22 000 000	17 000 000	23 588 200	9 000 000
Стоимость 1 кв.м, руб.		27 500	28 897	51 279	13 511
Описание	Помещения автосервиса, все коммуникации, рабочее состояние	Продам готовый бизнес Мойка, Сервис, Шиномонтаж, Кафе. Два здания по 400м2 каждое. Свет 40квт, две скважины, газ. Реальному покупателю хорошая скидка!	Продается функционирующий и оборудованный Автосервис + Автомойка + Кафе. Земельный участок 20 соток. Недвижимость, общая площадь – 588,3 кв.м. Общая площадь разбита на 3 зоны: Автомойка 288 кв.м на 4 поста для легковых машин + 1 пост для грузовых с отделением диагностики и шиномонтажа, Автотехцентр 200 кв.м (кузовной ремонт, покраска авто), Кафе 100 кв.м (действующее) полностью оборудованная кухня, бар, зона рассадки гостей на 30 человек . Своя парковка на территории на 15 м/м. Имеется своя клиентская постоянная база. В городе много новостроек, поэтому количество клиентов будет только увеличиваться. Коммуникации центральные: свет, вода, канализация, газ по границе.	ЗДАНИЕ 460 кв.м. на Земельном участке 4 сотки в СОБСТВЕННОСТИ со всем необходимым оборудованием для АвтоСервиса ,Мойки, Шиномонтажа, Покрасочная камера, Подъемники.	Предложение от собственника!!! Продается офисно-производственное помещение. 2 этажа. Фундамент – ж/б ленточный, стены кирпичные, перекрытие – ж/б плиты. 2 этаж под офис, 166 кв.м; на 1 этаже располагался автосервис, 500 кв.м : боксы, подъемники, яма, ворота, высота потолков от 3 до 6 метров. Мощность 40 кВт. Водоснабжение, отопление и канализация. Территория огорожена, стоянка на 10 авто.
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Источник информации		https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/19466652/	https://zvengorod.cian.ru/sale/commercial/188683950/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/170065363/	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/182657843/

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

	тел. +7 964 775-90-66	тел. +7 999 773-33-37	тел. +7 929 503-57-27	тел. +7 967 036-21-72
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

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 № 59

Сравнительная характеристика Объектов

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Внесение корректировки
Условия	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Скидка на уторгование
Тип	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Сопоставимое
Местоположение	Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249	Московская область, Раменский район, Кратово пгт, Хрипань деревня, ул. Центральная, 1	Московская область, Звенигород, проезд Проектируемый, 10вл19	Московская область, Люберцы, Октябрьский просп.	Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, Октябрьская ул., 32А	Корректировка на местоположение
Этаж	1 этаж	1 этаж	1-2 этаж	1-2 этаж	1-2 этаж	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	426,5	800,00	588,30	460,00	666,10	Корректировка на площадь
Тип объекта	встроенные помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	встроенные помещения	Корректировка на тип объекта
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Сопоставимое
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

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 тип объекта.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи, Оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости -2018, «Производственно-складская недвижимости и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, среднее значение скидки на торг для неактивного рынка объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства составляет – 16,8 % (табл. 187, стр. 301).

Таблица № 60

Скидка на уторгование

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

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

Корректировка на местоположение

Местоположение оцениваемого объекта является одним из основных ценообразующих факторов. Объект оценки располагается в г. Пушкино Московской области. Аналоги располагаются в разных городах Московской области. Необходимо ввести корректировку на местоположение.

Корректировка на местоположение проводилась на основании средней кадастровой стоимости 1 кв.м. земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок по городам Московской области, приведенной в Приложении № 3 к Распоряжению Министерства экологии и природопользования Московской области № 566-РМ от 27.11.2013 г.

Таблица № 61

Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Пушкино	Кратово	Звенигород	Люберцы	Электросталь
Удельная кадастровая стоимость 1 кв.м. земельных участков, предназначенных для размещения производственных зданий, руб./кв.м.	2 791	2 281	2 538	5 049	1 550
Корректировка на местоположение, коэф-нт		1,22	1,10	0,55	1,80

Источник: Приложение № 3 к Распоряжению Министерства экологии и природопользования Московской области № 566-РМ от 27.11.2013 г., расчет Оценщика

Корректировка на масштаб

Площадь Объекта оценки составляет 426,5 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 800; 588,3; 460; 666,1 кв.м. Таким образом, необходимо провести корректировку на масштаб (площадь).

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости -2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород. (табл. 78, стр. 176) поправка на масштаб для производственно-складских объектов представлена в таблице ниже.

Таблица № 62

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

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

Корректировка на масштаб для каждого аналога была рассчитана на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на тип объекта

Оцениваемый объект недвижимости - встроенное помещение автосервиса, как и объект – аналог №4. Выбранные объекты - аналоги №1,2,3 отдельно стоящие здания. Согласно данным справочника оценщика недвижимости 2018 – «Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород. (табл. 82, стр. 193) отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки в среднем составляет 0,9.

Данная поправка будет применена для объектов – аналогов №1,2, 3.

Таблица № 63

Корректировка на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

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

Таблица № 64

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расположение объекта	Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249	Московская область, Раменский район, Кратово пгт, Хрипань деревня, ул. Центральная, 1	Московская область, Звенигород, проезд Проектируемый, 10вл19	Московская область, Люберцы, Октябрьский просп.	Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, Октябрьская ул., 32А
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		27 500	28 897	51 279	13 511
Финансовые условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование, %	Лейфер табл. 187, стр. 301	16,8%	16,8%	16,8%	16,8%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		22 880	24 042	42 664	11 242
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на состояние, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		22 880	24 042	42 664	11 242
Местоположение	Пушкино	Кратово	Звенигород	Люберцы	Электросталь
Кадастровая стоимость промышленной земли, руб./кв.м.	2 791	2 281	2 538	5 049	1 550
Корректировка на местоположение, коэф-нт		1,22	1,10	0,55	1,80
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		27 997	26 439	23 579	20 244
Площадь, кв.м.	426,5	800	588	460	666
Корректировка на площадь, коэф-нт	Лейфер табл. 78, стр. 176	1,08	1,08	1,00	1,08

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		30 237	28 554	23 579	21 864
Назначение	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис
Корректировка на назначение		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		30 237	28 554	23 579	21 864
Тип объекта	встроенные помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	встроенные помещения
Корректировка на тип объекта, коэффициент	Лйфер 2018, табл. 82, стр. 193	0,90	0,90	0,90	1
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		27 213	25 699	21 221	21 864
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1-2 этаж	1-2 этаж	1-2 этаж
Корректировка на этаж расположения, коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		27 213	25 699	21 221	21 864
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		23 999			
Рыночная стоимость, руб.		10 235 625			

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249 общей площадью 426,5 кв.м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 236 000 рублей

(Десять миллионов двести тридцать шесть тысяч) рублей.

6.2.2. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.

В рамках доходного подхода, при определении рыночной стоимости объекта оценки применен метод капитализации по расчетным моделям, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости стабильны.

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости г. Пушкино, для оцениваемого объекта в качестве объектов-аналогов выбраны помещения производственного назначения (автосервис).

Обоснования средневзвешенной ставки аренды оцениваемого помещения

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

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (право аренды);
2. Функциональное назначение (помещения под автосервис);
3. Конструктивное сходство (встроенные помещения);
4. Площадь объекта (любая с учетом корректировок);
5. Местоположение (Московская обл., Ярославское шоссе на удалении 15-25 км от МКАД);
6. Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 65

Описание аналогов для расчета ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Местоположение	Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249	Московская область, Пушкино, Ярославское ш., 1	Московская область, Пушкино, Луговая ул., 45	Московская область, Щелково, Браварская ул.	Московская область, Ивантеевка, ул. Толмачева, 27
Шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Щелковское шоссе	Ярославское, Щелковское шоссе
Удаленность от МКАД, км	20	15	19	24	20
Площадь, кв.м.	426,5	от 700 до 1780	100	170	от 40 до 170
Стоимость аренды 1 кв.м в год, руб.		7 200	7 200	6 000	7 080
Описание	Помещения автосервиса, все коммуникации, рабочее состояние	Сдается оборудованный дилерский автосалон и автосервис 1780 кв.м. 1-я линия Сдается дилерский центр 1780 кв.м. полностью укомплектованный оборудованием на первой линии Ярославского шоссе. Капитальное строение, панорамное остекление, центральное отопление и канализация, холодная/горячая вода, туалет. Потолки 7 м., пол плитка. Из оборудования: подъемники, покрасочная	Помещение свободного назначения 100 м ² , есть возможность предоставить еще 200 м ² , все коммуникации, вода, тепло, свет 3 фазы, рядом с ярославским шоссе.	Сдается в аренду гаражный комплекс в удачном месте, есть дополнительные секции под автомойку.	Назначение: магазин, кафе/ресторан, автосервис, бар, автозапчасти, склад Помещение имеет отдельный вход с улицы, витринные окна, с отделкой и свободной планировкой (возможна перепланировка необходимая для Вашей деятельности), с оборудованным сан.техническим узлом, высота потолка 4.7 м. Помещение обеспечено отоплением, электроснабжением,

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

		камера,сход-развал, мелкий слесарный инструмент. В шоуруме есть вся мебель, столы, кресла, компьютеры. Прямая аренда, возможен долгосрочный договор. Предложение без комиссии. Арендная ставка 600 руб. кв.м. в мес. Оборудование обсуждается.			водоснабжением. Есть возможность подключения к приточно-вытяжной вентиляции, пожарно -охранной сигнализации, цифровому телевидению, сети интернет, стационарной телефонной связи. Помещение идеально подходит под размещение кафе, магазина, а также других видов деятельности. Удобные подъездные пути к объекту, большая автостоянка.
Состояние	рабочее	хорошее	рабочее	рабочее	рабочее
Коммунальные расходы	не включены	включены	включены	не включены	включены
Источник информации		https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/169817442/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/191852816/	https://shchyolkovo.cian.ru/rent/commercial/195699696/	https://ivanteyevka.cian.ru/rent/commercial/170349347/
		тел. +7 966 103-84-63	тел. +7 901 353-39-17	тел. +7 963 680-88-63	тел. +7 905 575-52-70

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 № 66

Сравнительная характеристика

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Внесение корректировки
Тип	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Сопоставимое
Местоположение	Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249	Московская область, Пушкино, Ярославское ш., 1	Московская область, Пушкино, Луговая ул., 45	Московская область, Щелково, Браварская ул.	Московская область, Ивантеевка, ул. Толмачева, 27	Корректировка на местоположение
Направление	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Щелковское шоссе	Ярославское, Щелковское шоссе	
Удаленность от МКАД, км	20	15	19	24	20	
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	426,5	от 700 до 1780	100,00	170,00	от 40 до 170	Корректировка на площадь
Состояние внутренней отделки	рабочее	хорошее	рабочее	рабочее	рабочее	Корректировка на состояние
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Сопоставимое
Коммунальные расходы	не включены	включены	включены	не включены	включены	Корректировка на коммунальные платежи
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

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 состояние;
- на коммунальные платежи.

Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов.

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров аренды, Оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости - 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, среднее значение скидки на торг для неактивного рынка объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства – 15,1 % (табл. 187, стр. 302).

Таблица № 67

Скидка на уторгование для аренды

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2%	15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	13,6%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6%	16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8%	20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1%	16,1%

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

Корректировка на местоположение

Местоположение оцениваемого объекта является одним из основных ценообразующих факторов. Объект оценки, также как и аналоги расположены по Ярославскому шоссе на удалении 15-25 км от МКАД, что является сопоставимым расположением. Корректировка на местоположение не проводилась.

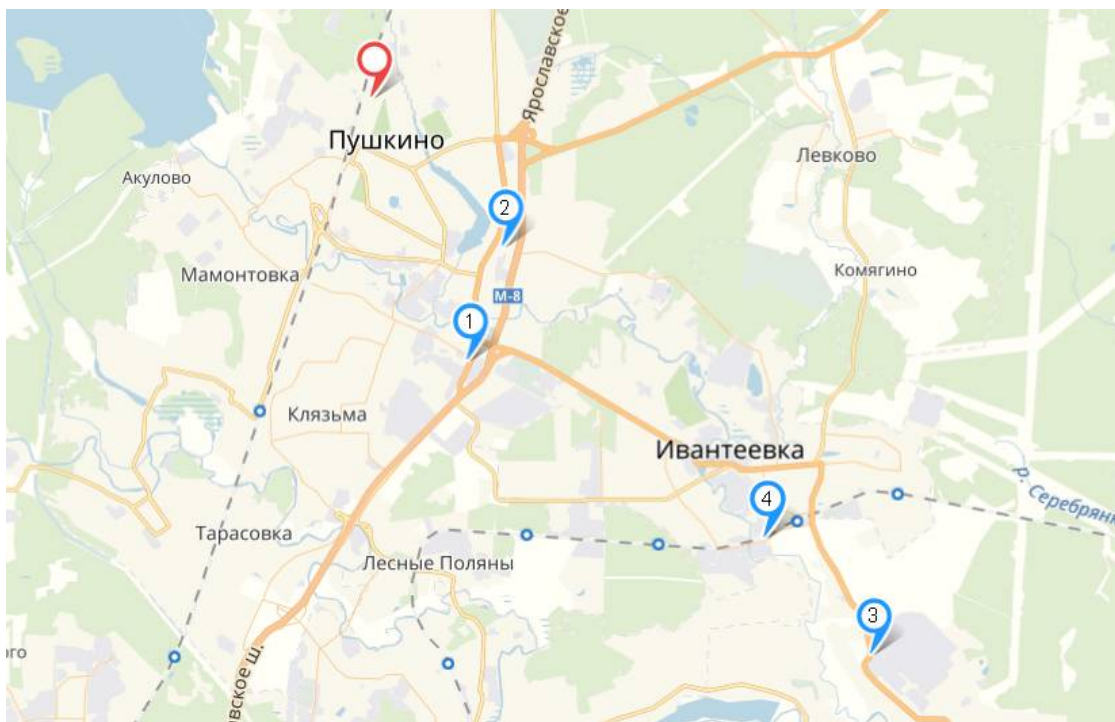


Рисунок № 31 Расположение аналогов № №1-4 и объекта оценки (красная метка)

Корректировка на масштаб

Площадь объекта оценки составляет 426,5 кв.м. Аналоги имеют различные площади, необходимо внесение корректировки на площадь.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости -2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного

подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород. (табл. 78, стр. 176) поправка на масштаб для производственно-складских объектов представлена в таблице ниже.

Таблица № 68

Площадь, кв.м		Корректировка на масштаб						
		усредненные данные по России						
объект оценки		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000	
		0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
		300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
		500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
		1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
		5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00		

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

Корректировка на масштаб для каждого аналога была рассчитана на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на состояние

Объект оценки, также как и аналоги № 2-4 находятся в рабочем состоянии. Аналог № 1 находится в хорошем состоянии. Необходимо внесение корректировки на состояние для аналога № 1.

Корректировка на состояние определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород. (табл. 127, стр. 229).

Таблица № 69

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Таким образом, корректировка на состояние для аналога № 1 составит 0,82.

Корректировка на коммунальные платежи

Используемая ставка аренды для дальнейшего расчета потенциального валового дохода учитывается без учета всех коммунальных платежей.

Аналог № 1 не включает коммунальные платежи. Аналоги № 1-2, 4 включают коммунальные расходы. Необходимо ввести корректировку на коммунальные платежи.

Корректировка на коммунальные платежи определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород. (табл. 160, стр. 266).

Таблица № 70

Корректировка на коммунальные платежи			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,18	1,21

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таким образом, корректировка на коммунальные платежи для аналогов № 1-2. 4 составит $1/1,19 = 0,84$.

Расчет скорректированной ставки аренды представлен в таблице ниже:

Таблица № 71

Расчет скорректированной ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расположение объекта	Ярославское, Осташковское шоссе	Московская область, Пушкино, Ярославское ш., 1	Московская область, Пушкино, Луговая ул., 45	Московская область, Щелково, Браварская ул.	Московская область, Ивантеевка, ул. Толмачева, 27
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		7 200	7 200	6 000	7 080
Финансовые условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование, %	Лейфер табл. 187, стр.302	15,1%	15,1%	15,1%	15,1%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		6 113	6 113	5 094	6 011
Состояние	рабочее	хорошее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на состояние, коэф.	Лейфер табл. 127, стр. 229	0,82	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		5 012	6 113	5 094	6 011
Площадь, кв.м.	426,5	от 700 до 1780	100	170	от 40 до 170
Корректировка на площадь, %		1,08	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		5 413	5 440	4 534	5 350
Назначение	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис
Корректировка на назначение		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		5 413	5 440	4 534	5 350
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения, коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		5 413	5 440	4 534	5 350
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на отдельный вход, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		5 413	5 440	4 534	5 350
Коммунальные платежи	не включены	включены	включены	не включены	включены
Корректировка на коммунальные платежи	Лейфер, табл. 160, стр. 266	0,84	0,84	1,00	0,84
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		4 547	4 570	4 534	4 494

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.	4 536
---	-------

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, ставка аренды для объекта оценки составит 4 536 руб. 1 кв.м. в год с учетом НДС и эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей.

Данная ставка аренды будет использоваться в дальнейшем для определения потенциального валового дохода.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта методом капитализации доходов по расчетным моделям.

Параметры и допущения, используемые при расчете

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

Недозагрузка производственных помещений определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимости и сходные типы недвижимости. Текущие прогнозы и характеристики рынка для доходного подхода» г. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 2, стр. 33). Диапазон значений недозагрузки для объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства на неактивном рынке 18% - 21%. Оценщиком принято решение использовать среднее значение уровня недозагрузки в размере 19,5%.

Таблица № 72

Уровень недозагрузки

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,5%	19,8%	23,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,5%	18,8%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,8%	19,6%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,0%	24,1%	27,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5%	18,0%	21,0%

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен на величину операционных расходов, а именно:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на величину затрат на ремонт;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на величину арендной платы за земельный участок;
- на страховые платежи;
- на расходы на управление объектом недвижимости.

Операционные расходы:

Согласно данным представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости. Текущие прогнозы и характеристики рынка для доходного подхода» г. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 13, стр. 52), величина операционных расходов для объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства в среднем составляет 15,5 % от потенциального валового дохода.

Таблица № 73

Класс объектов	Доля операционных расходов в ПВД	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2% - 16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,3% - 17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3% - 18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8% - 16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2% - 16,7%

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

Обоснование коэффициента капитализации

Ставка капитализации определяется как сумма нормы дохода (ставка дисконтирования) и нормы возврата. Под ставкой дисконтирования понимается коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Ставка капитализации определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости. Текущие прогнозы и характеристики рынка для доходного подхода» г. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 72, стр. 133). Ставка капитализации для объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства на неактивном рынке в среднем составляет 12,7%.

Таблица № 74

Класс объектов	Текущая доходность неактивного рынка	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,0% - 13,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,6%	11,3% - 13,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,5%	11,2% - 13,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,0%	10,5% - 13,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,7%	11,5% - 13,9%

Таким образом, для расчета принята ставка капитализации в размере 12,7%.

Расчет ЧОД и рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации

Расчет расходов по эксплуатации объекта оценки, расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости объекта методом прямой капитализации приведен в следующей таблице:

Таблица № 75

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Наименование объекта	Нежилые помещения общей площадью 426,5 кв.м.
Наименование показателя	Значения (в рублях)
Объект оценки	Автосервис, 1 этаж
Общая площадь, кв.м.	426,5
Арендная плата в год, рублей за кв.м с НДС	4 536,17
Потенциальный валовой доход (ПВД)	1 934 678
Процент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	19,5%
Потери от недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	377 262,11
Действительный валовой доход (ДВД)	1 557 415,40
Операционные расходы (17,9% от ПВД)	299 875
Чистый операционный доход (ЧОД)	1 257 540
Ставка капитализации	12,70%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	9 901 893

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249, общей площадью 426,5 кв.м., рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

9 902 000 рублей
(Девять миллионов девятьсот две тысячи) рублей.

6.2.3. 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 г. Пушкино Московской области развит в достаточной степени, сравнительному и доходному подходу были присвоены равные веса по 0,5.

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

Таблица № 76

Согласование результатов оценки

Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес	Полученные значения, руб.
Затратный	Не использовался	-	-
Сравнительный	10 235 625	0,5	5 117 813
Доходный	9 901 893	0,5	4 950 946
Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно:			10 068 759

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249, общей площадью 426,5 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 069 000 рублей
(Десять миллионов шестьдесят девять 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 информации, представленной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А., изданной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2017 г., неопределенность величины рыночной стоимости на неактивном рынке для объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства, находится на уровне 22,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249, общей площадью 426,5 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления

7 803 000 – 12 335 000 рублей
(Семь миллионов восемьсот три тысячи – Двенадцать миллионов триста тридцать пять тысяч) рублей.

6.3. Оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83

6.3.1. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Объект оценки представляет собой помещение офисного назначения, общей площадью 738,7 кв.м. расположенное на втором этаже административного здания, в качестве объектов – аналогов Оценщиком принято использовать помещения офисного назначения.

В процессе сбора исходной информации были найдены 4 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.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

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>Офис (ПСН)</i>
Местоположение:	<i>г. Пушкино</i>
Дата предложения:	<i>октябрь 2018 г.</i>
Площадь объекта:	<i>Любая, с учетом корректировок</i>
Физическое состояние:	<i>Любое, с учетом корректировок</i>
Наличие отдельного входа:	<i>Любое, с учетом корректировок</i>

В качестве объектов-аналогов были подобраны помещения офисного назначения, расположенные в г. Пушкино, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

При этом необходимо отметить, что зачастую объема публикуемой информации агентств недвижимости недостаточно, для получения дополнительной информации необходимо провести опрос риэлторов.

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

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 77

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Офис	Офис	Офис (ПСН)	Офис	Офис (ПСН)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж	2 этаж	1 этаж	3 этаж	3 этаж	1 и 2 этаж
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет	нет
Первая линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Местоположение	Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83	Московская область, Пушкино, Новая Деревня микрорайон, Институтская ул., 11	Московская область, Пушкино, Надсоновская ул., 24	Московская область, Пушкино, ул. Грибоедова, 7	Московская область, Пушкино, ул. Тургенева, 9
Шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе
Удаленность от МКАД, км	20	20	18	19	19
Площадь, кв.м.	738,7	158,9	56	56,6	400,0
Цена предложения, руб.		11 000 000	2 500 000	3 100 000	20 000 000
Стоимость 1 кв.м, руб.		69 226	44 643	54 770	50 000
Описание	Офисные помещения в административном здании, все коммуникации, рабочее состояние	Собственник, продаю 159 кв.м с ремонтом и отдельным входом, на 1-ом этаже жилого дома. Помещение свободного назначения, отлично подойдет под офис, магазин, сферу услуг и др. В помещении выполнен качественный ремонт, стены окрашены, пол - паркетная доска, установлены стеклянные перегородки для разделения рабочих зон. Помещение снабжено двумя санузлами, мини кухней, оборудована зона Ресепшен, множество телефонных линий, выделенная линия интернет (оптоволокно), кондиционирование, система усиления сотового сигнала, видеодомофон, охранная сигнализация, рольставни. Помещение расположено в новом заселённом, перспективном районе г. Пушкино, на 1-ом этаже 17-ти этажного жилого комплекса Адмирал, 2008 года постройки. В непосредственной близости - центр города, а также транспортный узел ст. Пушкино (электropоезд Спутник до	Назначение: офис, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, магазин, фотостудия, интернет магазин, другое Продается торгово-офисное помещение в г.Пушкино, ул.Надсоновская, д.24. ТД "Пушкинский". Площадь - 56 кв.м., на 3-м этаже. Помещение без окон, установлен кондиционер, есть свой санузел. Хорошая проходимость, много арендаторов, внизу есть кафе. До ж/д станции 15 мин. пешком.	Предлагается на продажу помещение/офис 56 м., которое находится на 3 этаже бизнес центра. Само помещение поделено на 3 офиса 10+16+18 + общий холл 12 м. Есть ещё площади с арендаторами.	Продажа от собственника. Продается здание в самом центре города Пушкино. 1-й и 2-й этаж по 200 кв. м. До жд станции 5 минут пешком. Объект очень привлекателен для аренды, а также для своего бизнеса. Хорошая проходимость. Прекрасный объект для вложения своих средств. Звоните! Оперативный показ.

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

		станции метро Комсомольская за 28 мин), 5 минут пешком до автобусной остановки (автобусы до м.ВДНХ), удалённость помещения от МКАД 19км.			
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Источник информации		https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/183831922/	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/176574505/	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/189193687/	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/194183569/
		тел. +7 999 277-71-01	тел. +7 915 407-69-22	тел. +7 926 393-92-97	тел. +7 926 590-09-26

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 № 78

Сравнительная характеристика Объектов

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Внесение корректировки
Тип	Офис	Офис	Офис (ПСН)	Офис	Офис (ПСН)	Сопоставимое
Местоположение	Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83	Московская область, Пушкино, Новая Деревня микрорайон, Институтская ул., 11	Московская область, Пушкино, Надсоновская ул., 24	Московская область, Пушкино, ул. Грибоедова, 7	Московская область, Пушкино, ул. Тургенева, 9	Сопоставимое
Этаж	2 этаж	1 этаж	3 этаж	3 этаж	1 и 2 этаж	Корректировка на этаж
Площадь, кв.м.	738,7	158,90	56,00	56,60	400,00	Корректировка на площадь
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Линия расположения	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	Сопоставимое
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет	нет	Корректировка на отдельный вход
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Сопоставимое
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

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 масштаб;
- на этаж;
- на наличие отдельного входа.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Согласно данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., максимальное значение расширенного диапазона скидки на торг для цен предложений для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на неактивном рынке составляет 22,7% (стр. 304, таблица 189).

Таблица № 79

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%

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

Корректировка на местоположение

Местоположение оцениваемого объекта является одним из основных ценообразующих факторов. Объект оценки, также как и аналоги расположены в г. Пушкино, в непосредственной близости друг от друга. Корректировка на местоположение не проводилась.

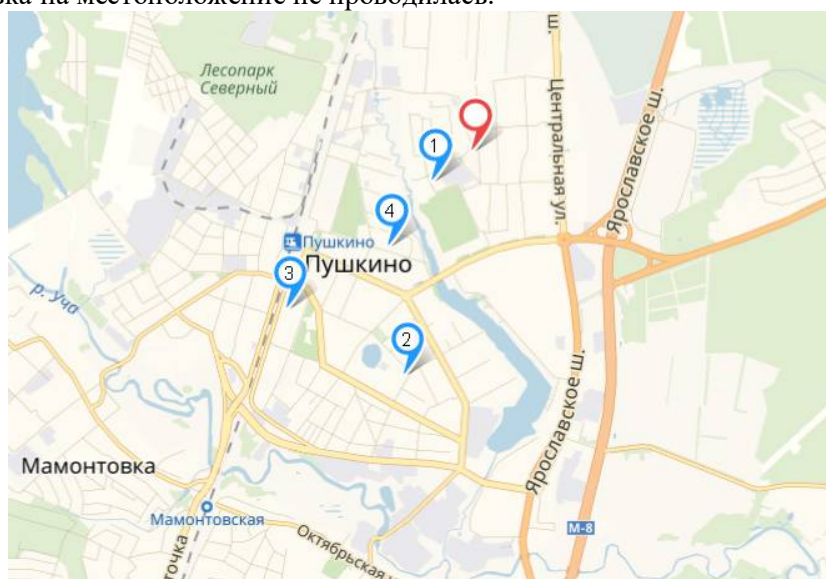


Рисунок № 32 Расположение аналогов № №1-4 и объекта оценки (красная метка)

Корректировка на масштаб

Площадь Объекта оценки составляет 738,7 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 158,9; 56; 56,6; 400 кв.м. Таким образом, необходимо провести корректировку на масштаб (площадь).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 95, стр. 184) поправка на масштаб для офисно-торговых объектов представлена в таблице ниже.

Таблица № 80

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

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

Корректировка на масштаб для каждого аналога была рассчитана на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки, также как и аналоги № 2,3 располагаются на средних этажах здания. Аналог № 1 и № 4 располагаются на 1 и на 1-2 этажах соответственно. В связи с этим, была принято решение применить корректировку на этаж.

Корректировка на этаж определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. № 112, стр. 217).

Таблица № 81

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		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.

Таким образом, корректировка на этаж для аналога № 1 составит 0,85, для аналога № 4 составит: $0,85 * 0,5 + 0,5 * 1 = 0,925$.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки, также как и аналоги № 2-4 не имеют отдельного входа. Аналог № 1 имеет отдельный вход. Данный фактор является одним из ценообразующих, необходимо ввести корректировку на наличие отдельного входа.

Корректировка на отдельный вход определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного

Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. № 117, стр. 221).

Таблица № 82

Корректировка на отдельный вход

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

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

Таким образом, корректировка на отдельный вход для аналога № 1 составит 0,85.

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

Таблица № 83

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расположение объекта	Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83	Московская область, Пушкино, Новая Деревня микрорайон, Институтская ул., 11	Московская область, Пушкино, Надсоновская ул., 24	Московская область, Пушкино, ул. Грибоедова, 7	Московская область, Пушкино, ул. Тургенева, 9
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		69 226	44 643	54 770	50 000
Финансовые условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование, %	Лейфер табл. 189, стр. 304	22,7%	22,7%	22,7%	22,7%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		53 512	34 509	42 337	38 650
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на состояние, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		53 512	34 509	42 337	38 650
Площадь, кв.м.	738,7	159	56	57	400
Корректировка на площадь, %	Лейфер табл. 95, стр. 184	0,83	0,74	0,74	0,91
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		44 415	25 537	31 330	35 172
Назначение	Офис	Офис	Офис (ПЧН)	Офис	Офис (ПЧН)
Корректировка на назначение		1	1	1	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		44 415	25 537	31 330	35 172
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	3 этаж	3 этаж	1 и 2 этаж

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Корректировка на этаж расположения, коэф.	Лейфер табл. 112, стр. 217	0,85	1	1	0,925
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		37 752	25 537	31 330	32 534
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка на отдельный вход, коэф.	Лейфер, 2017 табл. 123	0,85	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		32 090	25 537	31 330	32 534
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		30 372			
Рыночная стоимость, руб.		22 436 084			

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83 общей площадью 738,7 кв.м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

22 436 000 рублей
(Двадцать два миллиона четыреста тридцать шесть тысяч) рублей.

6.3.2. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.

В рамках доходного подхода, при определении рыночной стоимости объекта оценки применен метод капитализации по расчетным моделям, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости стабильны.

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости г. Пушкино, для оцениваемого объекта в качестве объектов-аналогов выбраны помещения офисного назначения.

Обоснования средневзвешенной ставки аренды оцениваемого помещения

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

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (право аренды);
2. Функциональное назначение (офисное);
3. Конструктивное сходство (встроенные помещения);
4. Этаж расположения (любое с учетом корректировки);
5. Площадь объекта (любая с учетом корректировок);
6. Местоположение (г. Пушкино);
7. Наличие отдельного входа (любое, с учетом корректировок);
8. Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 84

Описание аналогов для расчета ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Офис	Офис	Офис (ПСН)	Офис	Офис
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж	2 этаж	1 этаж	3 этаж	3 этаж	2 этаж
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет	нет
Первая линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Местоположение	Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83	Московская область, Пушкино, проезд 2-й Фабричный, 16	Московская область, Пушкино, ул. Некрасова, 3а	Московская область, Пушкино, ул. Грибоедова, 7	Московская область, Пушкино, Заводская ул., 7
Шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе	Ярославское, Осташковское шоссе
Удаленность от МКАД, км	20	18	19	19	20
Площадь, кв.м.	738,7	45,0	112	56,0	17,0
Стоимость аренды 1 кв.м в год, руб.		8 040	7 680	7 584	6 984
Описание	Офисные помещения в административном здании, все коммуникации, рабочее состояние	Сдаю помещение 45 м2 в центре г. Пушкино Московской области. Помещение находится на 1 этаже и имеет отдельный вход. Сделан качественный современный ремонт. Имеется санузел. Оплата 30000 в месяц + коммунальные платежи. Комиссия агентства	Аренда от собственника! Сдается офисное помещение с отдельными кабинетами в самом центре города. Длительный срок! Коммунальные услуги и интернет входят в стоимость аренды. Вид из окон на Городской Парк Культуры и Отдыха. Хорошая проходимость. Есть парковка. Возможность арендных каникул. Оперативный показ!!!	ТЦ Флагман, 3этаж, в учебном центре Годограф сдается офис(классы, общая площадь 56кв.м.) на час(250р/час/класс), для проведения презентаций, занятий, курсов, кружков, мастер-классов, тренингов, консультаций, совещаний, дней рождений. Идеально подходит для репетиторов, психологов, адвокатов, сетевого бизнеса, курсов иностранных языков, курсов вождения, ментальной математики, курсов для беременных, для шахмат, бизнес-тренингов, деловых игр, обучающих мероприятий, стартапов и частных массажистов. 3 класса (25,18,9кв.м.) и предбанник(3кв.м). Классы оборудованы партами, стульями, маркерными досками(кроме 9кв.м.), маркерами, лотками для бумаги, вешалками, чайником. Время работы с 8-22:00. На 1-м этаже столовая, на 2-м пиццерия. Санузел на этаже. 3 лифта. Парковка бесплатна	Офисное помещение, 17 м² под офис, услуги и т.д. Первая линия домов. Высота потолков 3.2м. Охраняемая огороженная территория. Удобная парковка. 15 мин пешком от ж/д станции Пушкино Юр. адрес предоставляется на срок действия договора аренды. Собственник.

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Коммунальные расходы	не включены	не включены	включены	включены	включены
Источник информации		https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/195162141/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/194118177/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/183079325/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/194157514/
		тел. +7 929 917-16-86	тел. +7 926 590-09-26	тел. +7 903 254-73-84	тел. +7 985 342-20-78

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 № 85

Сравнительная характеристика

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Внесение корректировки
Тип	Офис	Офис	Офис (ПСН)	Офис	Офис	Сопоставимое
Местоположение	Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83	Московская область, Пушкино, проезд 2-й Фабричный, 16	Московская область, Пушкино, ул. Некрасова, 3а	Московская область, Пушкино, ул. Грибоедова, 7	Московская область, Пушкино, Заводская ул., 7	Сопоставимое
Этаж	2 этаж	1 этаж	3 этаж	3 этаж	2 этаж	Корректировка на этаж
Площадь, кв.м.	738,7	45,00	112,00	56,00	17,00	Корректировка на площадь
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Линия расположения	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	Сопоставимое
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет	нет	Корректировка на отдельный вход
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Сопоставимое
Коммунальные платежи	не включены	не включены	включены	включены	включены	Корректировка на коммунальные платежи
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

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 наличие отдельного входа;
- на масштаб;
- на этаж расположения;
- на коммунальные платежи.

Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов.

Согласно данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., среднее значение скидки на торг для арендных ставок для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на неактивном рынке составляет 14,3% (стр. 303, таблица 188).

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
Высококласная торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

Корректировка на местоположение

Местоположение оцениваемого объекта является одним из основных ценообразующих факторов. Объект оценки, также как и аналоги расположены в г. Пушкино, в непосредственной близости друг от друга. Корректировка на местоположение не проводилась.

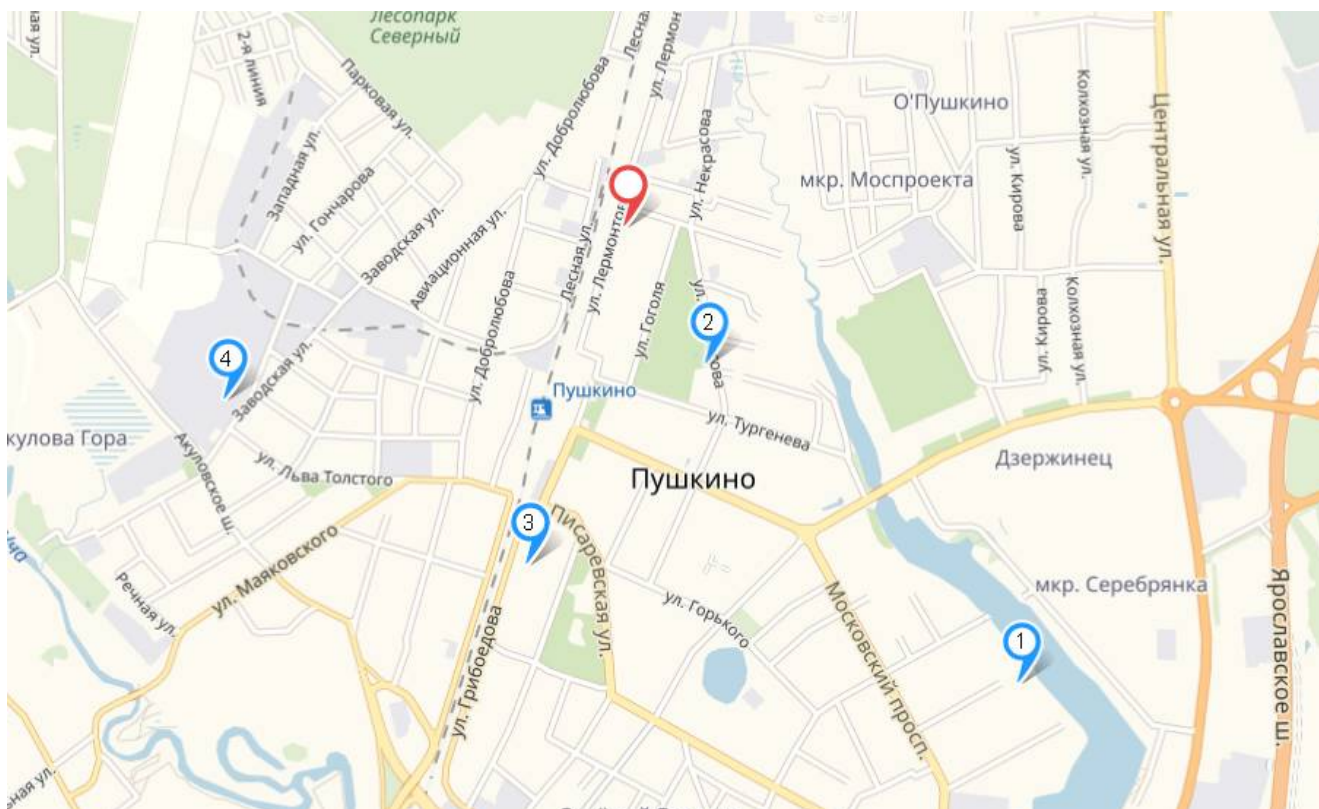


Рисунок № 33 Расположение аналогов № №1-4 и объекта оценки (красная метка)

Корректировка на масштаб

Корректировка на масштаб на аренду не проводилась, т.к. помещения можно передавать в аренду кабинетами и блоками.

Корректировка на этаж

Объект оценки, также как и все аналоги, кроме аналога № 1 располагаются на средних этажах здания. Аналог № 1 располагается на 1 этаже. Необходимо внесение корректировку на этаж.

Корректировка на этаж определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. № 112, стр. 217). Данная корректировка представлена в Таблица № 81 настоящего отчета.

Таким образом, корректировка на этаж для аналога № 1 составит 0,85.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки, также как и аналоги № 2-4 не имеют отдельного входа. Аналог № 1 имеет отдельный вход. Необходимо внесение корректировки на наличие отдельного входа.

Корректировка на отдельный вход определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. № 117, стр. 221). Данная корректировка представлена в Таблица № 82 настоящего отчета и составляет 0,85.

Таким образом, корректировка на отсутствие отдельного входа для аналога № 1 составит 0,85.

Корректировка на коммунальные платежи

Используемая ставка аренды для дальнейшего расчета потенциального валового дохода учитывается без учета всех коммунальных платежей.

Аналоги № 2-4 включают коммунальные платежи. Аналог № 1 не включает коммунальные расходы. Необходимо ввести корректировку на коммунальные платежи.

Корректировка на коммунальные платежи определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. № 167, стр. 273).

Таблица № 87

Корректировка на коммунальные платежи

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatsii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло -, газо -, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (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	https://www.im.ru/articles/6918.html	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Размер коммунальных платежей в среднем составляет 8%.

Таким образом, корректировка на коммунальные платежи для аналогов № 2-4 составит 1/1,08 = 0,926.

Расчет скорректированной ставки аренды представлен в таблице ниже:

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 88

Расчет скорректированной ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расположение объекта	Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83	Московская область, Пушкино, проезд 2-й Фабричный, 16	Московская область, Пушкино, ул. Некрасова, 3а	Московская область, Пушкино, ул. Грибоедова, 7	Московская область, Пушкино, Заводская ул., 7
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		8 040	7 680	7 584	6 984
Финансовые условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование, %	Лейфер табл. 188, стр. 303	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		6 890	6 582	6 499	5 985
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на состояние, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		6 890	6 582	6 499	5 985
Площадь, кв.м.	738,7	45	112	56	17
Корректировка на площадь, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		6 890	6 582	6 499	5 985
Назначение	Офис	Офис	Офис (ПЧН)	Офис	Офис
Корректировка на назначение		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		6 890	6 582	6 499	5 985
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	3 этаж	3 этаж	2 этаж
Корректировка на этаж расположения, коэф.	Лейфер табл. 112, стр. 217	0,85	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		5 857	6 582	6 499	5 985
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка на отдельный вход, коэф.	Лейфер, 2018 табл. 117, стр. 221	0,85	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		4 978	6 582	6 499	5 985
Коммунальные платежи	не включены	включены (без коммуналки)	включены	включены	включены
Корректировка на коммунальные платежи	Лейфер, табл. 167, стр. 273	1,0	0,926	0,926	0,926
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		4 978	6 095	6 019	5 542
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		5 658			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, ставка аренды для объекта оценки составит 5 658 руб. 1 кв.м. в год с учетом НДС

и эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей.

Данная ставка аренды будет использоваться в дальнейшем для определения потенциального валового дохода.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта методом капитализации доходов по расчетным моделям.

Параметры и допущения, используемые при расчете

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

Недозагрузка (не занятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости. Размер недозагрузки принимался по данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., среднее значение расширенного интервала процента недозагрузки при сдаче в аренду для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на неактивном рынке составляет 19,8% (стр. 42, таблица 9). Для оцениваемого помещения офисного назначения общей площадью 738,7 кв.м., расположенного в административно-производственном здании принято среднее значение коэффициента недозагрузки.

Таблица № 89

Уровень недозагрузки

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	12,1%	27,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	13,0%	27,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,8%	12,4%	27,3%

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен на величину операционных расходов, а именно:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на величину затрат на ремонт;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на величину арендной платы за земельный участок;
- на страховые платежи;
- на расходы на управление объектом недвижимости.

Операционные расходы:

Согласно данным представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозы и характеристики рынка для доходного подхода» г. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 13, стр. 52), величина операционных расходов для офисно - торговых объектов свободного назначения в среднем составляет 17,9 % от потенциального валового дохода.

Таблица № 90

Доля операционных расходов в ПВД

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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

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

При расчете также учтена информация, приведенная на стр. 49 - 50 Справочника о составе операционных расходов: «Представленные в справочнике коэффициенты выражены в процентах от потенциального валового дохода (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»».

Таким образом, при использовании в расчете ставки аренды без учета коммунальных расходов, нет необходимости дополнительно корректировать размер операционных расходов.

Обоснование коэффициента капитализации

Ставка капитализации определяется как сумма нормы дохода (ставка дисконтирования) и нормы возврата. Под ставкой дисконтирования понимается коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

В настоящем расчете ставка капитализации Оценщиком принимается на уровне максимального значения доверительного интервала ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет усредненные по городам России. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет для неактивного рынка представлены в «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., (стр. 91, таблица 43): для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости максимальное значение ожидаемой текущей доходности на неактивном рынке составит 12,4%.

Таблица № 91

Текущая доходность

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	11,1%	12,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	10,7%	12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,2%	11,5%	12,9%

Соответственно, для оцениваемого объекта оценщиком принято значение ставки капитализации на уровне 12,4%.

Расчет ЧОД и рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации

Расчет расходов по эксплуатации объекта оценки, расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости объекта методом прямой капитализации приведен в следующей таблице:

Таблица № 92

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Наименование объекта	Нежилые помещения общей площадью 738,7 кв.м.
Наименование показателя	Значения (в рублях)
Объект оценки	Офис, 2 этаж
Общая площадь, кв.м.	738,7
Арендная плата в год, рублей за кв.м с НДС	5 658
Потенциальный валовой доход (ПВД)	4 179 904
Процент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	19,80%
Потери от недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	827 621,06
Действительный валовой доход (ДВД)	3 352 283
Операционные расходы (17,9% от ПВД)	748 203
Чистый операционный доход (ЧОД)	2 604 080
Ставка капитализации	12,40%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	21 000 648

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83, общей площадью 738,7 кв.м., рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

21 001 000 рублей
(Двадцать один миллион одна тысяча) рублей.

6.3.3. 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 г. Пушкино Московской области развит в достаточной степени, сравнительному и доходному подходу были присвоены равные веса по 0,5.

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

Таблица № 93

Согласование результатов оценки

Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес	Полученные значения, руб.
Затратный	Не использовался	-	-
Сравнительный	22 436 084	0,5	11 218 042

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Доходный	21 000 648	0,5	10 500 324
Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно:			21 718 366

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83, общей площадью 738,7 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

21 718 000 рублей
(Двадцать один миллион семьсот восемнадцать 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 информации, представленной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А., изданной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2017 г., неопределенность величины рыночной стоимости на активном рынке для офисно-торговых объектов свободного назначения, находится на уровне 19,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83, общей площадью 738,7 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления

17 483 000 – 25 953 000 рублей
(Семнадцать миллионов четыреста восемьдесят три тысячи – Двадцать пять миллионов девятьсот пятьдесят три тысячи) рублей.

6.4. Оценка рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Ярославская обл., Угличский р-н, д. Налуцкое

6.4.1. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

При расчете рыночной стоимости земельных участков Оценщик в своих расчетах опирался на следующие методические рекомендации:

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;

В соответствии с указанными методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости земельных участков используется следующие методы:

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

На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения, распределения. На доходном подходе основаны методы капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методах остатка и выделения.

В рамках Настоящего отчета для оценки рыночной стоимости права собственности земельного участка оценщиком применял метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Подбор аналогов, сопоставимых с объектом оценки.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

2. Внесение корректировок в цены объектов-аналогов.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Земельный участок расположен по адресу: Ярославская область, Угличский район, д. Налуцкое.

Характеристика выбранных в качестве аналогов объектов представлена в таблице ниже:

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 94

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Новое Шубино, Ярославская обл., Угличский р	Новое Шубино, Ярославская обл., Угличский р-н,	Новое Шубино, Ярославская обл., Угличский р	Новое Шубино, Ярославская обл., Угличский р-н,
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешённое использование	Для отдельно стоящих жилых домов на одну семью с приусадебными участками	Для отдельно стоящих жилых домов на одну семью с приусадебными участками	Для отдельно стоящих жилых домов на одну семью с приусадебными участками	Для отдельно стоящих жилых домов на одну семью с приусадебными участками
Площадь, соток	31,83	27,35	56,26	58,48
Описание	Замечательный земельный участок для строительства индивидуального жилого дома с возможностью регистрации проживания в нем. С участка открывается великолепный вид на широкую Волгу, пешая прогулка до берега которой занимает не более 10 минут. Участок находится на возвышенности, частично на нем растут высокие деревья. В стоимость участка входит подключение электричества 15 кВт. До въезда в поселок Новое Шубино Вы можете добраться круглый год по асфальтовой дороге хорошего качества. Внутрипоселковые дороги грунтовые, однако после окончания строительства основных сооружений возможна коллективная замена на покрытие более высокого качества. Автобусная остановка на автобусы до г. Углича находится в 10 минутах ходьбы от участка.	Замечательный земельный участок для строительства индивидуального жилого дома с возможностью регистрации проживания в нем. С участка открывается великолепный вид на широкую Волгу, пешая прогулка до берега которой занимает не более 10 минут. Участок находится на возвышенности, частично на нем растут высокие деревья. В стоимость участка входит подключение электричества 15 кВт. До въезда в поселок Новое Шубино Вы можете добраться круглый год по асфальтовой дороге хорошего качества. Внутрипоселковые дороги грунтовые, однако после окончания строительства основных сооружений возможна коллективная замена на покрытие более высокого качества. Автобусная остановка на автобусы до г. Углича находится в 10 минутах ходьбы от участка.	Замечательный земельный участок для строительства индивидуального жилого дома с возможностью регистрации проживания в нем. С участка открывается великолепный вид на широкую Волгу, пешая прогулка до берега которой занимает не более 10 минут. Участок находится на возвышенности, частично на нем растут высокие деревья. В стоимость участка входит подключение электричества 15 кВт. До въезда в поселок Новое Шубино Вы можете добраться круглый год по асфальтовой дороге хорошего качества. Внутрипоселковые дороги грунтовые, однако после окончания строительства основных сооружений возможна коллективная замена на покрытие более высокого качества. Автобусная остановка на автобусы до г. Углича находится в 10 минутах ходьбы от участка.	Замечательный земельный участок для строительства индивидуального жилого дома с возможностью регистрации проживания в нем. С участка открывается великолепный вид на широкую Волгу, пешая прогулка до берега которой занимает не более 10 минут. Участок находится на возвышенности, частично на нем растут высокие деревья. В стоимость участка входит подключение электричества 15 кВт. До въезда в поселок Новое Шубино Вы можете добраться круглый год по асфальтовой дороге хорошего качества. Внутрипоселковые дороги грунтовые, однако после окончания строительства основных сооружений возможна коллективная замена на покрытие более высокого качества. Автобусная остановка на автобусы до г. Углича находится в 10 минутах ходьбы от участка.
Цена, руб.	795 750	820 500	1 125 200	1 169 600
Стоимость кв.м., руб.	25 000	30 000	20 000	20 000
Источник информации	http://www.1000ozer.ru/	http://www.1000ozer.ru/	http://www.1000ozer.ru/	http://www.1000ozer.ru/

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза», данные порталов «Циан» и «Авито»

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

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

Таблица № 95

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 3	Введение корректировок
Условия сделки	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	Ярославская область, Угличский район, Налуцкое деревня	Новое Шубино, Ярославская обл., Угличский район	Новое Шубино, Ярославская обл., Угличский район	Новое Шубино, Ярославская обл., Угличский район	Новое Шубино, Ярославская обл., Угличский район	Сопоставимое
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Сопоставимое
Разрешённое использование	Для отдельно стоящих жилых домов на одну семью с приусадебным и участками	Для отдельно стоящих жилых домов на одну семью с приусадебным и участками	Для отдельно стоящих жилых домов на одну семью с приусадебным и участками	Для отдельно стоящих жилых домов на одну семью с приусадебным и участками	Для отдельно стоящих жилых домов на одну семью с приусадебным и участками	Сопоставимое
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Сопоставимое
Наличие коммуникаций	По границе участка	В стоимость участка входит подключение электричества 15 кВт.	В стоимость участка входит подключение электричества 15 кВт.	В стоимость участка входит подключение электричества 15 кВт.	В стоимость участка входит подключение электричества 15 кВт.	Корректировка
Инженерно геологические условия	Близость к берегу р. Волга. Заболочен, подтопляемый	Близость к берегу р. Волга.	Близость к берегу р. Волга.	Близость к берегу р. Волга.	Близость к берегу р. Волга.	Корректировка
Площадь земельного участка, соток.	50	31,83	27,35	56,26	58,48	Корректировка на площадь
Валюта расчётов	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Внесение корректировок

Корректировка на уторгование

Цена предложения и стоимость сделки для объектов коммерческой недвижимости отличаются. Разница определяется торгом и оплатой услуг риэлтора.

Данная корректировка проводилась на основании информации Справочника оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А.,(табл. 194, стр.297).

Значение скидки на торг для земельных участков под ИЖС на активном рынке составляет 8,8%.

Таким образом, необходимо провести корректировку на площадь.

Данная корректировка проводилась на основании информации Справочника оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 124, стр. 195):

Таблица № 97

Шкала корректирующих коэффициентов на площадь

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки»

Таким образом, корректирующим коэффициентом для аналога №2 будет 0,92

Корректировка на наличие коммуникаций

На оцениваемом земельном участке электричество находится по границе участка.

У объектов аналогов заявлено, что в стоимость участка входит подключение электричества 15 кВт.

Данная корректировка проводилась на основании информации Справочника оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 137, стр. 222):

Таблица № 98

Корректирующие коэффициенты для земельных участков

Наименование коэффициента	Таблица 137 (продолжение)		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,14	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,16	1,22
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,16	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,21

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки»

Величина корректировки к ценам аналогов составит $1/1,18=0,85$.

Корректировка на инженерно геологические условия.

Оцениваемый земельный участок, согласно предоставленных Заказчиком данных находится в зоне подтопления при весеннем половодье, участок заболочен.

Объекты аналоги заявлены как вне зоны подтопления.

Данная корректировка проводилась на основании информации Справочника оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 133, стр. 215):

Из за отсутствия данных по участкам для ИЖС использован наиболее близкий из доступных сегмент, земли од объектами рекреации

Таблица № 99

Корректирующие коэффициенты для земельных участков

Таблица 133

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,27	1,25	1,30
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,24	1,21	1,27

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки»

Величина корректировки к ценам аналогов составит $1/1,24=0,806$.

Итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка по адресу Ярославская область, Угличский район, д. Налуцкое кадастровый номер 76:16:020501:647 представлен в следующей таблице.

Таблица № 100

Расчет стоимости земельного участка, кадастровый номер 76:16:020501:647 в рамках сравнительного подхода.

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, соток	31,83	27,35	56,26	58,48
Стоимость сотка., руб.	25 000	30 000	20 000	20 000
Скидка на уторгование, %	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная стоимость, руб./сотка	22 800	27 360	18 240	18 240
Площадь, соток	31,83	27,35	56,26	58,48
Корректировка, коэфф-нт	1	0,92	1	1
Скорректированная стоимость, руб./сотка	22 800	25 171	18 240	18 240
Наличие коммуникаций	электричество включено в стоимость	электричество включено в стоимость	электричество включено в стоимость	электричество включено в стоимость
Корректировка на наличие электричества, коэфф-нт	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость, руб./сотка	19 380	21 395	15 504	15 504

Инженерно геологические характеристики	сухой, ровный	сухой, ровный	сухой, ровный	сухой, ровный
Корректировка на заболоченность, коэфф-нт	0,806	0,806	0,806	0,806
Скорректированная стоимость, руб./сотка	18 387	20 299	14 710	14 710
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	17 026			
Стоимость земельного участка, кадастровый номер 76:16:020501:647, руб.	851 323			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, стоимость объекта оценки (земельный участок, площадью 5000 кв.м., по адресу Ярославская область, Угличский район, д. Налуцкое, кадастровый номер 76:16:020501:647), рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составляет с учётом округления:

851 000 рублей
(Восемьсот пятьдесят одна тысяча) 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 информации, представленной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А., изданной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2017 г., неопределенность величины рыночной стоимости на активном рынке для земельных участков под ИЖС, находятся на уровне 10,5%.

Таким образом:

Диапазон рыночной стоимости объекта оценки - (земельный участок, площадью 5000 кв.м., по адресу Ярославская область, Угличский район, д. Налуцкое, кадастровый номер 76:16:020501:647) составляет:

760 000 – 940 000 рублей
(Семьсот шестьдесят тысяч – Девятьсот сорок тысяч) рублей

6.5. Оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, ул. Подлипецкая слобода, д. 48, пом. 8

6.5.1. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Оценка объекта проводилась на основании цен предложения на аналогичные объекты, расположенные в г. Дмитров. Были проанализированы опубликованные предложения о продаже аналогичных объектов на рынке. 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.

В качестве объектов-аналогов были подобраны помещения свободного назначения в жилых домах, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

Тип цены:	<i>Предложение</i>
Условия финансовых расчетов:	<i>Рыночные</i>
Передаваемое право на объект:	<i>Право собственности</i>
Тип объекта:	<i>ПСН</i>
Местоположение:	<i>Московская область, г. Дмитров</i>
Дата предложения:	<i>Октябрь 2018 г.</i>
Площадь объекта:	<i>Любая, с учетом корректировок</i>
Физическое состояние:	<i>Любое, с учетом корректировок</i>
Наличие отдельного входа:	<i>Любое, с учетом корректировок</i>

Характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

Таблица № 101

Краткая характеристика объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Местоположение	Московская обл, г. Дмитров, ул. Школьная, д. 10	Московская обл, г. Дмитров, ул. Космонавтов, д. 56	Московская обл, г. Дмитров, ул. Гравийная, д. 8	Московская обл, г. Дмитров, ул. Архитектора В.В.Белоброва, д. 3
Общая площадь, кв.м.	83,60	74,40	114,00	78,00
Описание	Продажа помещений свободного назначения в цоколе 18-этажного дома от собственника. Помещение с черновой отделкой, с отдельным входом. По всем интересующим Вас вопросам звоните по указанным контактам. Сумма продажи 2420000.	Нежилое помещение находится в цокольном этаже 17-этажного кирпично-монолитного дома. Дом заселен, хорошая проходимость. Выполнен качественный ремонт, отдельный вход, парковка. Все центральные коммуникации: свет, вода, отопление, санузел. Общая площадь 74.4 кв.м., вся городская инфраструктура в шаговой доступности.	Нежилое помещение общей площадью 114 кв.м. в цоколе 10-этажного монолитно-кирпичного жилого дома. Помещение без внутренней отделки, подведены коммуникации. Соседнее помещение занимает фитнес клуб. Также, располагаются магазины. Дом расположен в крупном жилом секторе города с развитой инфраструктурой.	Продам помещение свободного назначения. Помещение состоит из двух больших комнат (33,5 м2 и 36,9 м2), кладовки 7.4 м2 и с/у. Все коммуникации центральные. Располагается по адресу: г. Дмитров, ул. Арх. Белоброва д.3 Помещение имеет отдельный вход, располагается в цокольном этаже многоэтажного дома.
Этаж расположения	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Год постройки здания	2013 г.	2013 г.	2000 -е гг.	2000 -е гг.
Состояние	Требуется отделка	Не требуется проведение ремонта	Требуется отделка	Не требуется проведение ремонта
Цена предложения, руб.	2 420 000	3 100 000	3 100 000	2 990 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	28 947	41 667	27 193	38 333
Источник информации	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/190075847/	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/193003708/	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_114_m_ul_graviynaya_dom_8_1414340041	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_78_m_871339922
Контакты	тел. + 7 909 629 36 42	тел. + 7 925 091 55 42	АН "FOX", тел. 8 929 912 80 52	Олег, тел. 8 926 271 35 16

Сравнение объектов аналогов с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам приведено в следующей таблице:

Таблица № 102

Сравнительная характеристика объектов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	Сопоставимое
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Сопоставимое
Местоположение	Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д. 48, пом. 8	Московская обл, г. Дмитров, ул. Школьная, д. 10	Московская обл, г. Дмитров, ул. Космонавтов, д. 56	Московская обл, г. Дмитров, ул. Гравийная, д. 8	Московская обл, г. Дмитров, ул. Архитектора В.В.Белоброва, д. 3	Сопоставимое
Расположение относительно красной линии	да	да	да	да	да	Сопоставимое
Этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	112,3	83,60	74,40	114,00	78,00	Корректировка на масштаб
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Сопоставимое
Состояние внутренней отделки	Среднее (не требуется проведение ремонта)	Требуется отделка	Не требуется проведение ремонта	Требуется отделка	Не требуется проведение ремонта	Корректировка на состояние внутренней отделки
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да	Сопоставимое
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Объекты аналоги совпадают с оцениваемым объектом по местоположению (г. Дмитров МО), функциональному назначению (ПСН), типу объекта (встроенные помещения в жилом доме), расположению в здании (цоколь), физическому состоянию здания (все подобранные аналоги, так же как и объект оценки расположены в жилых зданиях современной постройки 2000-х годов), наличию отдельного входа.

Сопоставление характеристик аналогов с характеристиками оцениваемого объекта выявило следующие отличия, которые требуют введения корректировок:

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

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Ниже представлено объяснение применяемых корректировок.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи на коммерческую недвижимость, Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Исходя из проведенного анализа было выбрано максимальное значение расширенного диапазона скидки на торг (анализ выявил неактивный характер рынка купли-продажи помещений свободного назначения в Московской области (рынок аренды помещений свободного назначения более

развит, сделки по аренде помещений заключаются чаще), для заключения сделок продавцы недвижимости вынуждены идти на значительные скидки).

Согласно данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., максимальное значение расширенного диапазона скидки на торг для цен предложений для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на неактивном рынке составляет 22,7% (стр. 304, таблица 189).

Таблица № 103

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%

Значение корректировки, выраженное в коэффициенте, составит для всех аналогов 0,773.

Корректировка на состояние отделки

Состояние оцениваемого объекта характеризуется как «среднее» (не требуется проведение ремонта). Состояние объектов аналогов №2 и №4 совпадает с состоянием оцениваемого объекта. Состояние аналогов №1 и №3 характеризуется как «без отделки».

Согласно данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., отношение удельной цены объекта в среднем состоянии к удельной цене такого же объекта в состоянии «без отделки» составляет 1,27 (стр. 244, таблица 143).

Таблица № 104

Матрица коэффициентов

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Таким образом, размер корректировки для аналогов №1 и №3 составит 1,27.

Корректировка на «масштаб»

Корректировка определялась согласно данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., (стр. 184, таблица 95):

Таблица № 105

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Таким образом, размер корректировки для аналогов №1, №2 и №4 составит 0,90, для аналога №3 – 1,00.

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

Таблица № 106

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	28 947	41 667	27 193	38 333
Корректировка на уторгование, коэф-нт	0,773	0,773	0,773	0,773
Скорректированная цена, руб./кв.м.	22 376,03	32 208,59	21 020,19	29 631,41
Корректировка на местоположение, коэф-нт	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	22 376,03	32 208,59	21 020,19	29 631,41
Корректировка на физическое состояние, коэф-нт	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	22 376,03	32 208,59	21 020,19	29 631,41
Корректировка на состояние отделки, коэф-нт	1,27	1,00	1,27	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	28 417,56	32 208,59	26 695,64	29 631,41
Корректировка на масштаб, коэф-нт	0,90	0,90	1,00	0,90
Скорректированная цена, руб./кв.м.	25 575,80	28 987,73	26 695,64	26 668,27
Корректировка на тип объекта, коэф-нт	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	25 575,80	28 987,73	26 695,64	26 668,27
Рыночная стоимость за 1 кв.м./руб.	26 982			
Площадь, кв.м	112,30			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	3 030 079			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д. 48, пом. 8 общей площадью 112,3 кв.м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

3 030 000 рублей

(Три миллиона тридцать тысяч) рублей.

6.5.2. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

В рамках доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта будем применять метод прямой капитализации, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости стабильны.

Расчет доходов

При прогнозировании будущих периодических доходов должны быть обоснованы следующие показатели:

- единица сравнения (измерения) полезности (дохода);

- размер платежа (стоимость) за единицу полезности;
- структура и сроки получения дохода;
- динамика изменения дохода;
- вид денежного потока;
- потери дохода.

Доход в данном случае будет представлять собой доходы от сдачи в аренду помещения, типичной единицей сравнения (измерения) дохода на рынке аренды коммерческих помещений является арендная ставка (руб./кв.м./год). Размер арендопригодной площади объекта оценки составит 112,3 кв.м.

Для обоснования средней ставки аренды для оцениваемого помещения проведен анализ арендных ставок на помещения свободного назначения в г. Дмитров. Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого объекта:

Тип цены:	<i>Предложение</i>
Условия финансовых расчетов:	<i>Рыночные</i>
Передаваемое право на объект:	<i>Право аренды</i>
Тип объекта:	<i>Помещения свободного назначения</i>
Местоположение:	<i>Г. Дмитров</i>
Дата предложения:	<i>Октябрь 2018 г.</i>

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам с оцениваемым объектом и выявлены основные корректировки:

Таблица № 107

Сравнительная характеристика объектов

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Корректировка
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	Сопоставимое
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Нет	Корректировка на наличие отдельного входа
Расположение относительно красной линии	Да	Да	Да	Да	Сопоставимое
Этаж расположения	Цоколь	1 этаж	Цоколь	1 этаж	Корректировка на этаж расположения
Местоположение	Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д. 48, пом. 8	Московская обл, г. Дмитров, ул. Чекистская, д. 5	Московская обл, г. Дмитров, ул. Школьная, д. 10	Московская обл, г. Дмитров, микрорайон Аверьянова, д. 17	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	112,3	100,00	64,00	103,00	Корректировка на масштаб
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Сопоставимое
Состояние внутренней отделки	Среднее (не требует проведения ремонта)	Среднее (ремонт не требуется)	Среднее (ремонт не требуется)	Среднее (ремонт не требуется)	Сопоставимое
Эксплуатационные платежи	-	Включены (без учета коммунальных)	Включены (без учета коммунальных)	Включены	Корректировка на коммунальные платежи
Валюта для расчетов	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Таким образом, аналоги совпадают с оцениваемым объектом по таким ценообразующим характеристикам, как функциональное назначение, местоположение, физическое состояние здания, состояние внутренней отделки. Выявлены различия по наличию отдельного входа, этажу расположения, площади, составу арендной ставки (включение/не включение коммунальных платежей).

Для того чтобы определить среднюю рыночную ставку аренды 1 кв.м. оцениваемого объекта,

необходимо провести корректировку предлагаемых ставок аренды объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Ниже представлено объяснение применяемых корректировок.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Согласно данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., среднее значение скидки на торг для арендных ставок для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на неактивном рынке составляет 14,3% (стр. 303, таблица 188).

Таблица № 108

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
Высококласная торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

Значение корректировки, выраженное в коэффициенте, составит для всех аналогов 0,857.

Корректировка на масштаб

Для аналогов корректировка определялась согласно данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 185, таблица 99):

Таблица № 109

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Для аналогов №1 и №3 корректировка принята равной 1, так как площади помещений аналогов попадают в один диапазон с площадью помещения оцениваемого объекта 100 - 250 кв.м.

Для аналога №2 корректировка составит 0,93.

Корректировка на этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже.

Объекты аналоги №1 и №3 по этажу расположения (1 этаж) отличаются от объекта оценки (цоколь), что требует введения корректировки. Для аналогов корректировка определялась согласно данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая

недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 217, таблица 112):

Таблица № 110

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		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

Таким образом, размер корректировки для аналогов №1 и №3 составит 0,80.

Корректировка на наличие отдельного входа

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Аналог №3 в отличие от объекта оценки не располагает отдельным входом с улицы. Что требует введения корректировки. Корректировка определялась согласно данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 221, таблица 117):

Таблица № 111

Значения корректирующих коэффициентов

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

Таким образом, размер корректировки для аналога №3 составит $= 1 / 0,85 = 1,176$.

Корректировка состав арендной ставки (на коммунальные платежи)

Ставки аренды аналогов №№1-2 не включают коммунальные платежи, ставка аренды аналога №3 включает в себя оплату коммунальных платежей.

Согласно данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., размер затрат

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

на оплату коммунальных платежей в величине арендной ставки может составлять в среднем 8% (см. стр. 273, таблица 167). Следовательно размер корректировки для аналога №3 составит $= 1 / 1,08 = 0,926$.

Результаты расчетов среднерыночной ставки аренды для оцениваемого объекта представлены в таблице ниже.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 112

Расчет средней арендной ставки для объекта оценки

Наименование параметров	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН
Местоположение	Московская обл., г. Дмитров, ул. Чекистская, д. 5	Московская обл., г. Дмитров, ул. Школьная, д. 10	Московская обл., г. Дмитров, микрорайон Аверьянова, д. 17
Площадь, кв.м	100,00	64,00	103,00
Описание	Предлагаем в аренду помещение 100 кв.м. расположенное в городе Дмитрове на ул. Чекистская, дом 5, на первом этаже жилого дома, с отдельным входом. Помещение состоит из 5 комнат по площади от 36 до 15 кв.м., так же имеется санузел и помещение для хоз. нужд. Установлены счетчики на электричество, холодная и горячая вода. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Внутри сделан качественный ремонт: подвесной потолок, пол - плитка, линолеум, стены окрашены и поклеены обои.	Цокольный этаж нового дома. Высота потолка 3.5 метра Самый центр города, очень развитый район, большая проходимость. Отличное место для начала вашего бизнес-плана, подойдет под любой вид деятельности. Арендная плата 500р. За кв.м. ком, платежи по счетчику. В помещении выполнен ремонт. Есть возможность разместить рекламу на фасаде здания. Предоставляется юр адрес.	Сдам нежилое помещение свободного назначения в г. Дмитров, мкр Аверьянова, дом 17, на 1-ом этаже 12-этажного, полностью заселенного дома, расположенного в жилом микрорайоне, в 5 минутах ходьбы от центра города, площадью 103 кв. м. ремонт присутствует, помещение включает в себя 5 офисных помещений, одно из них проходное, можно использовать как ресепшн из него проход в четыре кабинета, Здание расположено в центральной части города, отличный пешеходный и транспортный трафик, Назначение любое. Стоимость 600 рублей кв. м. +комиссия.
Этаж	1 этаж	Цоколь	1 этаж
Отдельный вход	Есть	Есть	Нет
Состояние	Среднее (ремонт не требуется)	Среднее (ремонт не требуется)	Среднее (ремонт не требуется)
Ставка аренды за 1 кв.м, руб. в год (с НДС)	7 200	6 000	7 200
Эксплуатационные платежи	Включены (без учета коммунальных)	Включены (без учета коммунальных)	Включены
Источник информации	https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/193191089/	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64_m_949002420	https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/170911653/
Контакты	АН "КварталСити", тел. + 7 915 225 01 03	Сергей, тел. 8 906 034 73 75	Галина Богданова, тел. + 7 926 823 01 04
Корректировка на торг, коэф-нт	0,857	0,857	0,857
Скорректированная ставка, руб./кв.м	6 170,40	5 142,00	6 170,40
Корректировка на местоположение, коэф-нт	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м	6 170,40	5 142,00	6 170,40

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Корректировка на физическое состояние, коэф-нт	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	6 170,40	5 142,00	6 170,40
Корректировка на состояние отделки, коэф-нт	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м	6 170,40	5 142,00	6 170,40
Корректировка на расположение встроенного помещения в здании, коэф-нт	0,80	1,00	0,80
Скорректированная ставка, руб./кв.м	4 936,32	5 142,00	4 936,32
Корректировка на масштаб, коэф-нт	1,00	0,93	1,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м	4 936,32	4 782,06	4 936,32
Корректировка на наличие отдельного входа, коэф-нт	1,00	1,00	1,176
Скорректированная ставка, руб./кв.м	4 936,32	4 782,06	5 805,11
Корректировка на коммунальные расходы, коэф-нт	1,00	1,00	0,926
Скорректированная ставка, руб./кв.м.	4 936,32	4 782,06	5 375,53
Средняя ставка аренды, руб./кв.м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов (без учета коммунальных расходов)	5 031		

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, в расчетах была принята величина арендной платы в размере 5 031 рубль за 1 кв. м. в год без учета коммунальных расходов.

Параметры и допущения, используемые при расчете

Недозагрузка (не занятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости. Размер недозагрузки принимался по данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., минимальное значение расширенного интервала процента недозагрузки при сдаче в аренду для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на неактивном рынке составляет 12,1% (стр. 42, таблица 9). Минимальное значение расширенного интервала было выбрано исходя из небольшой площади оцениваемого объекта.

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

Величина операционных расходов была рассчитана, основываясь на информации, полученной из информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Согласно справочнику, средняя величина операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на неактивном рынке составляет 17,9% (стр. 52, таблица 13) от потенциального валового дохода.

При расчете также учтена информация, приведенная на стр. 49 - 50 Справочника о составе операционных расходов: «Представленные в справочнике коэффициенты выражены в процентах от потенциального валового дохода (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»».

Таким образом, при использовании в расчете ставки аренды без учета коммунальных расходов, нет необходимости дополнительно корректировать размер операционных расходов.

Обоснование ставки капитализации

Ставка капитализации определяется как сумма нормы дохода (ставка дисконтирования) и нормы возврата. Под ставкой дисконтирования понимается коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

В настоящем расчете ставка капитализации Оценщиком принимается на уровне максимального значения доверительного интервала ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет усредненные по городам России. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет для неактивного рынка представлены в «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., (стр. 91, таблица 43): для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости максимальное значение ожидаемой текущей доходности на неактивном рынке составит 12,4%.

Соответственно, для оцениваемого объекта оценщиком принято значение ставки капитализации на уровне 12,4%.

Расчет ЧОД и рыночной стоимости оцениваемого объекта методом прямой капитализации

Используя выше приведенные вычисления и выводы определим стоимость оцениваемого объекта методом прямой капитализации. Данный расчет представлен в следующей таблице.

Таблица № 113

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Арендопригодная площадь, кв.м.	кв.м.	112,30
Арендная плата в год, рублей за кв.м. с НДС	руб./кв.м./год	5 031,00
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб./год	564 981,30
Процент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	%	12,10
Потери от недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	руб./год	68 362,74
Действительный валовой доход (ДВД)	руб./год	496 618,56
Операционные расходы	руб./год	101 131,65
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб./год	395 486,91
Ставка капитализации	%	12,40
Рыночная стоимость оцениваемого объекта с НДС	Руб.	3 189 411

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д. 48, пом. 8 общей площадью 112,3 кв.м., рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

3 189 000 рублей

(Три миллиона сто восемьдесят девять тысяч) рублей.

6.5.3. Согласование результатов рыночной стоимости оцениваемого объекта

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.

Информация, использованная в сравнительном и доходном методах, имеет одинаковую степень достоверности, поэтому для них были назначены равные веса, по 0,5. Таким образом, итоговый результат можно представить в виде таблицы следующим образом:

Таблица № 114

Согласование результатов

Наименование подхода	Значение, руб.	Вес	Взвешенное значение, руб.
Сравнительный подход	3 030 000	0,50	1 515 000
Доходный подход	3 189 000	0,50	1 594 500
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			3 109 500

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д. 48, пом. 8 общей площадью 112,3 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

3 110 000 рублей

(Три миллиона сто десять 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 информации, представленной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А., изданной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2017 г., неопределенность величины рыночной стоимости на неактивном рынке для офисно-торговых объектов свободного назначения, находится на уровне 19,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д. 48, пом. 8 общей площадью 112,3 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления

2 504 000 – 3 716 000 рублей

(Два миллиона пятьсот четыре тысячи – Три миллиона семьсот шестнадцать тысяч) рублей.

6.6. Оценка рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком, расположенного по адресу: Костромская обл., г. Кострома, ул. Никитская, д. 36

6.6.1. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее административное здание, общей площадью 1 515,1 кв.м., расположенное на земельном участке, площадью 675 кв.м., по адресу: г. Кострома, ул. Никитская, д.36.

В качестве объектов – аналогов Оценщиками принято использовать аналогичные отдельно стоящие здания.

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:	Предложение
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право собственности
Тип объекта:	ОСЗ
Назначение	Административное (Офисное, Здание банка)
Класс здания	В
Местоположение	г. Кострома
Дата предложения	Октябрь 2018 г.
Площадь объекта	Любая, с учетом корректировок
Физическое состояние	Любое, с учетом корректировок

В качестве объектов-аналогов были подобраны ОСЗ класса «В», расположенные в г. Кострома в Фрунзенском районе, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

При этом необходимо отметить, что зачастую объема публикуемой информации агентств недвижимости недостаточно, для получения дополнительной информации необходимо провести опрос риэлторов.

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

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 115

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата предложения	окт.18	окт.18	окт.18
Местоположение	Костромская область, Кострома, просп. Мира, 6Г	Костромская область, Кострома, ул. Князева, 11	Костромская область, Кострома, Давыдовский-1 микрорайон, 30А
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Универсальное, в т.ч. Офисное	Офисное	Универсальное, в т.ч. офисное
Класс здания	В	В	В
Площадь здания, кв.м.	460,0	605,0	690,0
Площадь земельного участка, кв.м.	нет данных	200	нет данных
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Расположение в пределах города	Исторический центр города	Исторический центр города	Спальный микрорайон высотной застройки
Расположение относительно "красной линии"	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов
Описание	Предлагаем Вашему вниманию административное здание с расположением в центре города (первый квартал), собственной парковкой и ремонтом. Отдельно стоящее новое здание. Три этажа и цоколь. Все коммуникации, АОГВ, интернет, телевидение. Сделан ремонт на всех уровнях, включая цоколь. Сейчас функционирует как гостиница. На первом этаже возможно выделить два помещения по 40 кв/м с отдельными входами. Заезд с ул. Шагова. Возможно использование под гостиницу, хостел, медицинский центр, банк, офисы, салоны красоты, фитнес зал и т.д. Продажа от застройщика.	Административное здание: общая площадь 605 кв. м. Три этажа, мансардный этаж и цокольный этаж. Земельный участок в собственности 2 сот. под зданием. Рядом находится роддом. Первый квартал от центра города.	Продаётся нежилое двухэтажное универсальное здание 2011 г. постройки, площадью 690 кв.м. В здании выполнен ремонт. Все коммуникации.
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние внутренней отделки помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена, руб. с НДС	34 220 000	35 000 000	32 450 000
Стоимость кв.м., руб. с НДС	74 391	57 851	47 029
Источник информации	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/169977836/	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/194753036/	https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/196404856/
Контактная информация	тел.+7 910 370-39-99	тел.+7 953 653-18-88, +7 494 245-37-77	тел.+7 910 807-88-88

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

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

Таблица № 116

Сравнительная характеристика Объектов

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Корректировка
Условия сделки	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36	Костромская область, Кострома, просп. Мира, 6Г	Костромская область, Кострома, ул. Князева, 11	Костромская область, Кострома, Давыдовский-1 микрорайон, 30А	Корректировка на местоположение
Тип	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	Сопоставимое
Назначение	Здание банка	Универсальное, в т.ч. Офисное	Офисное	Универсальное, в т.ч. офисное	Корректировка на назначение
Класс здания	В	В	В	В	Сопоставимое
Передаваемые права (здание/зем.участок)	Собственность/Собственность	Собственность/Собственность	Собственность/Собственность	Собственность/Собственность	Сопоставимое
Расположение в пределах города	Спальный микрорайон высотной застройки	Исторический центр города	Исторический центр города	Спальный микрорайон высотной застройки	Корректировка на расположение в пределах города
Расположение относительно "красной линии"	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Сопоставимое
Площадь здания, кв.м.	1 515,1	460,0	605,0	690,0	Корректировка на площадь здания
Площадь земельного участка, кв.м.	675,0	нет данных	200	нет данных	Корректировка на площадь земельного участка
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Сопоставимое
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Сопоставимое
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

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 расположение в пределах города;
- на назначение;
- на площадь здания;
- на площадь земельного участка;

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи, Оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости -2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, среднее значение скидки на торг для неактивного рынка высококлассных офисов из доверительного интервала – 16,3% (табл. 188, стр. 303).

Значения корректировок на уторгование

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8% - 17,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,3% - 17,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,0% - 16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2% - 20,3%

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

Корректировка на местоположение и расположение в пределах города

Ниже на рисунке показано местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов:

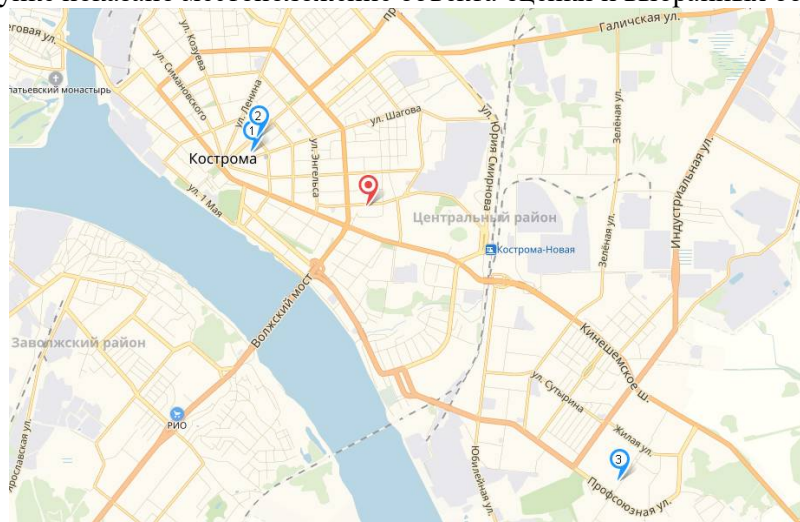


Рисунок № 35. Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

Местоположение оцениваемого объекта является одним из основных ценообразующих факторов. Объект оценки расположен в Центральном районе г. Кострома.

Выбранные в качестве аналогов объекты, также расположены в Центральном районе г. Иваново, однако объекты-аналоги №№ 1,2 располагаются в районе исторического центра города, тогда как аналог № 3, как и Объект оценки, расположены в спальных районах с многоэтажной застройкой.

Таким образом, необходимо провести корректировку на расположение в пределах города для аналогов №№ 1,2.

Данная корректировка проводилась, основываясь на данных Справочника оценщика недвижимости -2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород (табл.45, стр. 134).

Таблица № 118

**Таблица корректирующих коэффициентов для расчёта корректировки на
расположение в пределах города**

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,8	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

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

Таким образом, корректирующим коэффициентом для аналогов №№ 1,2 будет 0,81.

Корректировка на назначение здания

Объектом оценки выступает здание банка, оборудованное банковским хранилищем и депозитарием.

Все выбранные в качестве аналогов объекты являются универсальными либо офисными зданиями не оборудованные под нужды банка.

Таким образом, необходимо провести корректировку на назначение здания.

Данная корректировка проводилась методом «парных продаж».

Расчёт корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица № 119

Расчёт корректировки на назначение

Наименование объекта	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Источник
1 пара						
Офис, ПСН с банковским хранилищем (1 этаж, 1 линия)	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 10	Помещение расположено в центре Москвы на Шмитовском проезде, недалеко от международного торгового центра (World Trade Center), гостиницы "Международная", Экспоцентра на Красной Пресне, комплекса Бизнес Центров на Звенигородской улице. Удобный выезд на Садовое кольцо и Третье Транспортное кольцо. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Отдельный вход. Нежилое помещение в жилом доме. Всего этажей: 5. Возможна организация	496	146 390 408	295 142	https://www.cian.ru/sale/commercial/177262329/
	м. ул. 1905 года 10 мин пешком					

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Наименование объекта	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Источник
		парковки около здания. готовое банковское помещение с кассовым узлом, депозитарием, банкоматом. расположено на 1-й линии домов. отдельный вход.				
Офис, ПСН (1 этаж, 1 линия)	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Грузинский Вал, 14	Первая линия домов от ул. Грузинский Вал, пешая доступность от метро. Удобный выезд на Садовое кольцо и ТТК. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Класс В. Отдельный вход. Нежилое помещение в жилом доме. Всего этажей: 9. Общая площадь здания 7376 кв. м.	273,1	70 000 000	256 316	https://www.cian.ru/sale/commercial/187922111 /
	м. Белорусская 7 мин пешком					
Корректировка, коэффициент					0,13	
2 пара						
ОСЗ с банковским хранилищем	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Садовая-Сухаревская ул., 15С1	Готовый к въезду особняк. Использовался под отделения Банка. Кабинетная планировка. Мощность 50 кВт. Есть возможность увеличить. В шаговой доступности от двух станций метро Сухаревская и Цветной бульвар. Огороженная территория с возможностью размещения до 12-15 автомобилей. В непосредственной близости от Садового кольца.	734	160 000 000	217 984	https://www.cian.ru/sale/commercial/196219255 /
	м. Сухаревская 3 мин. пешком					
ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. 1-й Коптевский, 10	Особняк расположен в Красносельском районе Центрального округа Москвы. В непосредственной близости находится Садовое кольцо. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Сухаревская" займет около 5-ти минут.	626	109 000 000	174 121	https://www.cian.ru/sale/commercial/169102590 /
	м. Сухаревская 5 мин. пешком					
Корректировка, коэффициент					0,20	
Итоговая корректировка, коэффициент (округленно)					0,17	

Источник: расчёт ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Данная корректировка будет повышающей для всех объектов-аналогов.

Корректировка на площадь здания

Площадь Объекта оценки составляет 1 515,1 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 460 кв.м.; 605 кв.м.; 690 кв.м.

Таким образом, необходимо провести корректировку на площадь для всех аналогов.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 95, стр.184) поправка на масштаб для офисно-торговых объектов представлена в таблице ниже.

Таблица № 120

Матрица корректирующих коэффициентов на масштаб

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

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

Таким образом, корректирующим коэффициентом для аналога № 1 будет 0,79, для аналогов №№ 2,3 – 0,87.

Корректировка на площадь земельного участка

Площадь земельного участка, выделенного под здание, составляет 675 кв.м. Отношение площади здания к площади земельного участка составляет 2,25 (1515,1/675).

Данные о площади земельных участков, выделенные под здания, выбранные в качестве аналогов №№ 1 и 3, отсутствуют. Площадь земельного участка под зданием у аналога № 2 составляет 200 кв.м. Отношение площади здания к площади земельного участка составляет 3,03 (605/200), что является вполне сопоставимым с объектом оценки.

По другим аналогам, Оценщиками делается допущение о том, что площади земельных участков аналогов достаточны для нормального функционирования и эксплуатации зданий и соответствуют площади земельного участка Объекта оценки.

Таким образом, корректировка на площадь земельного участка проводиться не будет.

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

Таблица № 121

Расчет стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36 в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Стоимость кв.м., руб. с НДС		74 391	57 851	47 029
Скидка на уторгование, %		-16,30%	-16,30%	-16,30%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		62 266	48 421	39 363
Местоположение	Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36	Костромская область, Кострома, просп. Мира, 6Г	Костромская область, Кострома, ул. Князева, 11	Костромская область, Кострома, Давыдовский-1 микрорайон, 30А
Расположение в пределах города	Спальный микрорайон высотной застройки	Исторический центр города	Исторический центр города	Спальный микрорайон высотной застройки
Корректировка, коэфф-нт		0,81	0,81	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		50 435	39 221	39 363

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		50 435	39 221	39 363
Назначение	Банковское здание	Универсальное, в т.ч. Офисное	Офисное	Универсальное, в т.ч. офисное
Корректировка, коэффициент		1,17	1,17	1,17
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		58 827	45 747	45 913
Площадь здания, кв.м.	1 515,1	460	605	690
Корректировка, коэффициент		0,79	0,87	0,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		46 473	39 800	39 944
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		46 473	39 800	39 944
Среднее значение стоимости, руб./кв.м. с НДС	42 072			
Площадь здания, кв.м.	1 515,1			
Стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36, рассчитанная в рамках сравнительного подхода	63 743 850			

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на даты оценки составляет с учетом округления и НДС:

63 744 000 рублей
(Шестьдесят три миллиона семьсот сорок четыре тысячи) рублей

6.6.2. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

В рамках доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки применен метод прямой капитализации, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости стабильны. Оцениваемые объекты находятся в состоянии, не требующем дополнительных существенных капиталовложений связанных с масштабным строительством и реконструкцией.

В результате исследования рынка аренды офисной недвижимости г Кострома, для оцениваемого объекта в качестве объектов-аналогов выбраны встроенные офисные помещения и помещения свободного назначения класса «В».

Обоснования средневзвешенной ставки аренды для офисных помещений, расположенных по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36

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

Критерии отбора аналогов:

1. Дата предложения (Октябрь 2018г.);
2. Передаваемые юридические права и ограничения (право собственности без ограничений);
3. Функциональное назначение (офис класса «В»);
4. Конструктивное сходство (встроенное помещение);
5. Площадь объекта (любая с учетом корректировок);
6. Местоположение (г. Кострома, с учётом корректировок);
7. Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Таблица № 122

Описание аналогов для расчета ставки аренды

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата предложения	окт.18	окт.18	окт.18
Местоположение	Костромская область, Кострома, Октябрьская пл., 3	Костромская область, Кострома, ул. Маршала Новикова, 10	Костромская область, Кострома, ул. Свердлова
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное
Класс здания	В	В	В
Площадь, кв.м.	157,0	93,0	50,0
Расположение в пределах города	Спальный микрорайон высотной застройки	Спальный микрорайон высотной застройки	Спальный микрорайон высотной застройки
Расположение относительно "красной линии"	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов
Описание	Сдается помещение под офис, все коммуникации, ремонт + коммунальные платежи, состояние хорошее.	2этаж, отдельный вход, евроремонт, интернет, телефон, сигнализация, мебель .	Сдаем помещения на Свердлова в новом здании с ремонтом и АОГВ. По 550р. за кв.м. 1-й и 2-й этажи. Помещений много, можно разных площадей. Можно разместить любой вид деятельности.
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состав арендной ставки	Без учёта эксплуатационных расходов	Без учёта эксплуатационных расходов	Без учёта эксплуатационных расходов
Ставка аренды, руб./кв.м./год, с НДС	5 981	6 000	6 600
Источник информации	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/197414556/	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/197414631/	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/193105278/
Контактная информация	тел.+7 915 910-10-13	тел.+7 911 540-20-57	тел.+7 910 920-19-75

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 № 123

Сравнительная характеристика

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Корректировка
Условия сделки	Аренда	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36	Костромская область, Кострома, Октябрьская пл., 3	Костромская область, Кострома, ул. Маршала Новикова, 10	Костромская область, Кострома, ул. Свердлова	Корректировка на местоположение
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Сопоставимое
Назначение	Банк	Офисное	Офисное	Офисное	Корректировка на назначение
Класс здания	В	В	В	В	Сопоставимое
Расположение в пределах города	Спальный микрорайон высотной застройки	Спальный микрорайон высотной застройки	Спальный микрорайон высотной застройки	Спальный микрорайон высотной застройки	Сопоставимое
Расположение относительно "красной линии"	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	1 515,1	157,0	93,0	50,0	Корректировка на масштаб
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Сопоставимое
Состав арендной ставки	Включены эксплуатационные расходы	Без учёта эксплуатационных расходов	Без учёта эксплуатационных расходов	Без учёта эксплуатационных расходов	Корректировка на эксплуатационные расходы
Валюта для расчетов	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

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 назначение;
- на площадь;
- на эксплуатационные расходы;

Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов.

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров аренды, Оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости - 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, среднее значение скидки на торг для неактивного рынка высококлассных офисов из доверительного интервала – 14% (табл. 188, стр.303).

Таблица № 124

Значения корректировки на уторгование

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Высокотренковые офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высокотренковая торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

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

Корректировка на местоположение

Ниже на рисунке показано местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

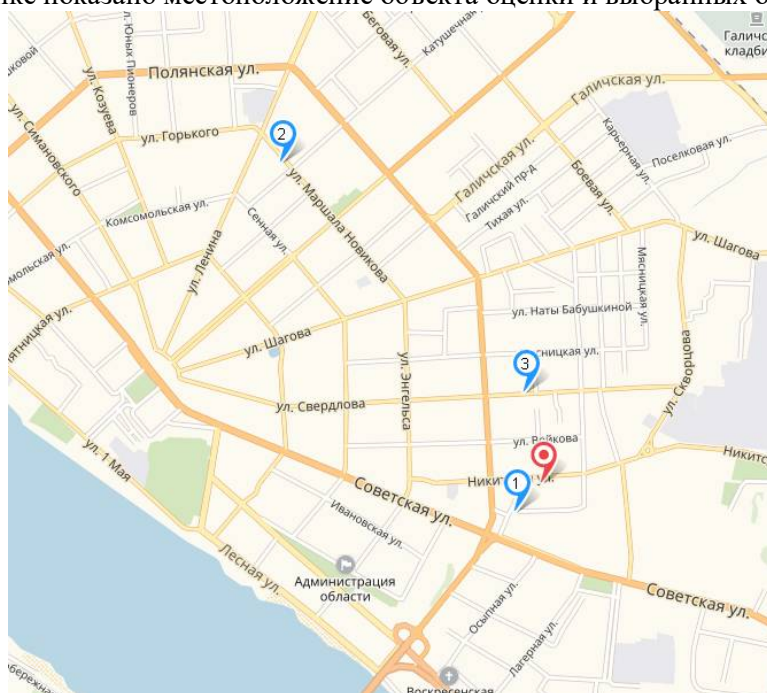


Рисунок № 36. Местоположение объекта оценки (красная метка) и выбранных объектов-аналогов (синие метки).

Местоположение оцениваемого объекта является одним из основных ценообразующих факторов. Объект оценки, также как и все выбранные в качестве аналогов объекты расположены в Центральном районе г. Кострома.

Таким образом, корректировка на местоположение не проводилась.

Корректировка на назначение

Расчет корректировки методом «парных продаж» представлен в Таблица № 119.

Корректировка на площадь

Общая площадь Объекта оценки (здания) составляет 1515,1 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 157; 93; 50 кв.м.

Корректировка на площадь не проводилась, поскольку у собственника здания есть возможность разделить общую площадь здания на отдельные помещения и сдавать их в аренду, в зависимости от потребностей арендаторов.

Корректировка на эксплуатационные расходы.

Определяемая для дальнейшего расчёта потенциального валового дохода ставка аренды, должна содержать в своем составе эксплуатационные расходы.

В соответствии с опубликованной информацией, все выбранные в качестве аналогов ставки аренды даны без учёта эксплуатационных расходов.

Таким образом, рассчитанную ставку аренды необходимо скорректировать на величину эксплуатационных расходов.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 167, стр. 275).

Таблица № 125

Доля эксплуатационных и коммунальных расходов в величине арендной ставки

№	Ссылка	Значение	Комментарии
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	22%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		20%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

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

Таким образом, рассчитанная ставка аренды должна быть увеличена на 22% от первоначальной величины арендной ставки.

Расчет скорректированной ставки аренды представлен в таблице ниже:

Таблица № 126

Расчет скорректированной ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Ставка аренды, руб./кв.м./год, с НДС		5 981	6 000	6 600
Скидка на уторгование, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 144	5 160	5 676
Местоположение	Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36	Костромская область, Кострома, Октябрьская пл., 3	Костромская область, Кострома, ул. Маршала Новикова, 10	Костромская область, Кострома, ул. Свердлова
Корректировка, коэфф-нт		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 144	5 160	5 676
Назначение	Банковское	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, коэфф-нт		1,17	1,17	1,17
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 999	6 019	6 620
Состав арендной ставки	Включены	Без учёта	Без учёта	Без учёта

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

	эксплуатационные расходы	эксплуатационных расходов	эксплуатационных расходов	эксплуатационных расходов
Корректировка, %		22%	22%	22%
Корректировка, руб./кв.м.		1 316	1 320	1 452
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 315	7 339	8 072
Среднее значение ставки аренды, руб./кв.м./год, с НДС	7 575			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Данная ставка аренды будет использоваться в дальнейшем для определения потенциального валового дохода.

Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов методом капитализации доходов.

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», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 8, стр.42), значение процента недозагрузки при сдаче в аренду высококлассных офисов на неактивном рынке, в среднем составляет 20,3%.

Таблица № 127

Значение процента недозагрузки

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9%	20,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	19,4%	21,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,8%	18,9%	20,8%

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2018

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен на величину операционных расходов, а именно:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на величину затрат на ремонт;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на величину арендной платы за земельный участок;
- на страховые платежи;
- на расходы на управление объектом недвижимости.

Операционные расходы:

Согласно данным представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для

доходного подхода» г. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 13, стр.52), величина расходов на содержание объекта (операционные расходы) для высококлассных офисов, в среднем составляет 18,8% от потенциального валового дохода.

Таблица № 128

Доля операционных расходов в потенциальном валовом доходе

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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» 2018

Обоснование коэффициента капитализации.

Ставка капитализации определяется как сумма нормы дохода (ставка дисконтирования) и нормы возврата. Под ставкой дисконтирования понимается коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

В настоящем расчете ставка капитализации Оценщиком принимается на уровне максимального значения доверительного интервала ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет усредненные по городам России. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет для неактивного рынка представлены в «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., (стр. 91, таблица 43): для высококлассных офисов находится в диапазоне 10,7%-12,3%, для расчетов было принято максимальное значение – 12,3%.

Соответственно, для оцениваемого объекта оценщиком принято значение ставки капитализации на уровне 12,3%.

Таблица № 129

Значения текущей доходности

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	11,1%	12,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	10,7%	12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,2%	11,5%	12,9%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» 2018

Расчет стоимости объектов оценки методом прямой капитализации

Расчет и обоснование расходов по эксплуатации объекта оценки, расчет стоимости объектов оценки методом прямой капитализации приведен в следующей таблице:

Таблица № 130

Расчет стоимости объекта оценки расположенного по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36 в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение показателя
Среднее значение ставки аренды, руб./кв.м./год, с НДС	7 575
Площадь, кв.м.	1 515,1
ПВД, руб.	11 477 504
Недозагрузка, %	-20,30%
ДВД, руб	9 147 571
Операционные расходы, руб.	-2 157 771
ЧОД, руб.	6 989 800
Ставка капитализации, %	12,30%
Стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	56 827 643

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36, рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на даты оценки составляет с учетом округления и НДС:

56 828 000 рублей

(Пятьдесят шесть миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей

6.6.3. 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 г. Кострома достаточно развит и существует достаточное количество информации о предложениях по продаже и сдаче в аренду объектов офисного назначения. Рынок аренды данного сегмента недвижимости является достаточно развитым, поэтому полученным результатам в рамках сравнительного и доходного подхода будет присвоен равный вес – 50%.

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

Таблица № 131

Согласование результатов расчётов

Наименование подхода	Значение стоимости, полученное в рамках каждого из подходов, руб. с НДС	Вес, %	Взвешенное значение стоимости, полученное в рамках каждого из подходов, руб. с НДС
Затратный	Не применялся		
Сравнительный	63 744 000	50%	31 872 000
Доходный	56 828 000	50%	28 414 000
Итого			60 286 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36, рассчитанная по состоянию на даты оценки составляет с учетом округления и НДС:

60 286 000 рублей
(Шестьдесят миллионов двести восемьдесят шесть тысяч) рублей

Согласно Федеральным стандарт 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» 2017г. Издательство Нижний Новгород 2017г. под редакцией Лейфера Л.А. (стр.18-20, табл. 1,2) значения полуширины интервала неопределённости величины рыночной стоимости для высококлассных офисных объектов недвижимости на неактивном рынке, в среднем составляет 20,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости Объекта оценки расположенного по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления с НДС)

48 000 000 – 73 000 000 рублей
(Сорок восемь миллионов– Семьдесят три миллиона) рублей.

6.7. Оценка рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская, д. 47/77

6.7.1. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Объект оценки представляет собой офисное здание класса В, общей площадью 861,8 кв.м. расположенное на земельном участке, в качестве объектов – аналогов Оценщиком принято использовать отдельно стоящие торгово - офисные здания с земельными участками.

В процессе сбора исходной информации были найдены 4 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>Офисно – торговые с учетом корректировок</i>
Местоположение:	<i>Г. Краснодар, Карасунский район</i>
Дата предложения:	<i>Ноябрь 2018 г.</i>
Площадь объекта:	<i>Любая, с учетом корректировок</i>
Физическое состояние:	<i>Любое, с учетом корректировок</i>

В качестве объектов-аналогов были подобраны офисно - торговые здания, расположенные в г. Краснодар, Карасунском районе, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

При этом необходимо отметить, что зачастую объема публикуемой информации агентства недвижимости недостаточно, для получения дополнительной информации необходимо провести опрос

риэлторов.

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

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 132

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местонахождение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, ул. Селезнева	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. Пашковский, ул. Фадеева	Краснодар, район Карасунский, Сормовская улица, 151/1	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. Пашковский, Заводская ул., 28
Район	Карасунский район	Карасунский район	Карасунский район	Карасунский район	Карасунский район
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь, кв.м	861,80	411,00	700,00	276,00	2 700,00
Площадь земельного участка, кв.м	398	400,0	500,0	200,0	1 500,0
Коэффициент обеспеченности земель	0,46	0,97	0,71	0,72	0,56
Тип	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Назначение	Высококласный офисный центр	Офисно - торговый объект свободного назначения	Офисно - торговый объект свободного назначения	Высококласный офисный центр	Высококласный офисный центр
Физическое состояние здания	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Состояние внутренней отделки	С ремонтом	без отделки	без отделки	С ремонтом	без отделки
Этажность здания	4 этажа	3 этажа	4 этажа, цоколь	3 этажа	4 этажа
Наличие специализированного банковского оборудования	есть	нет	нет	нет	нет
Описание		Продается 3 этажный кирпичный дом 411 м2. Без отделки. Введен в эксплуатацию. ЧМР ул. Селезнева (ост. Почта) Можно приобрести прод разные виды коммерции в частности гостиничный бизнес, административное здание, На 4 сотках. Фасад 15 метров. Все коммуникации центральные. По	Предлагается выгодное актуальное предложение Отдельно стоящее здание (особняк) в г. Краснодаре. 4 этажа, включая благоустроенный цокольный этаж и мансарду. качественная постройка 2008 года, состояние - идеальное.	Отличное и свежее 3х этажное здание с качественным ремонтом. 6 кабинетов, кухня, с/у, серверная\котельная. 3\у угловой с улицей Станочная. 2 сотки. Парковка на 10 машин вдоль строения. Сантехника JacobDelaфон, кондиционирование центральное Daikin. Семь зон приточно-вытяжной вентиляции. Окна, дверь входная, двери межкомнатные	Торгово офисное здание общей площадью 2700 кв.м. на земельном участке 1500 кв.м.. Четырех этажное здание (включая подвальный этаж) с красивым фасадом.Панорамное остекление на каждом этаже, монолитный каркас здания, две входных группы, широкие лестничные пролеты, лифтовая шахта

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

		вацапу вышло план участка и дома. Дом строился для себя. Подвал сухой. Широкие стены. Инфраструктура прекрасно развита.	Предчистовая отделка. Материал стен - кирпич. Электричество, водоотведение, канализация, противопожарная система.	Schueco. Все стеклопакеты энергосберегающие. Оптический канал доступа в интернет. Пожарная и охранная сигнализации.	с выходом в подвальный этаж и на крышу, электроэнергия 110 кВт, сетевой газ. Отличное месторасположение в активно развивающемся районе.
Цена предложения за объект, руб.		13 500 000	24 000 000	15 000 000	81 000 000
Стоимость 1 кв.м, руб.		32 847	34 286	54 348	30 000
Источник информации	-	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/190492733/	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/188678039/	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_276_m_730822145	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195964502/
Контактные данные		7 918 992-38-94	tel:+79268601569	(989)8289276	tel:+79186235066

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 № 133

Сравнительная характеристика Объектов

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Тип	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Сопоставимое
Назначение	Высококласный офисный центр	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Высококласный офисный центр	Высококласный офисный центр	Корректировка на назначение
Этажность	4 этажа	3 этажа	4 этажа, цоколь	3 этажа	4 этажа	Сопоставимое
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, ул. Селезнева	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. Пашковский, ул. Фадеева	Краснодар, район Карасунский, Сормовская улица, 151/1	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. Пашковский, Заводская ул., 28	Корректировка на местоположение
Площадь, кв.м.	861,80	411,00	700,00	276,00	2 700,00	Корректировка на масштаб
Площадь земельного участка, кв.м	398	400	500	200	1500	
Коэффициент обеспеченности земель	0,46	0,97	0,71	0,72	0,56	
Состояние здания	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Состояние внутренней отделки	С ремонтом	без отделки	без отделки	С ремонтом	без отделки	Корректировка на состояние внутренней

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

						отделки
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Сопоставимое
Наличие специализированного банковского оборудования	есть	нет	нет	нет	нет	Корректировка на наличие банковского оборудования
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено Оценщиком

Объектом оценки является офисное здание расположенное на земельном участке в Карасунском районе г. Краснодар, все выбранные объекты-аналоги так же отдельно стоящие здания с земельными участками, расположенные в Карасунском районе г. Краснодар.

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 состояние внутренней отделки;
- на назначение;
- на наличие банковского оборудования.

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. 169, стр. 280), расширенный диапазон скидки на торг для активного рынка высококлассных офисных объектов – 5,8 % - 13,7%.

Таблица № 134

Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%

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

Учитывая тот факт, что рынок аналогичных банковских зданий такого класса и объема в г. Краснодар не развит сильно. Оценщиком принято решение использовать максимальную скидку на торг в расширенном диапазоне в размере 13,7%.

Корректировка на местоположение

Местоположение оцениваемого объекта является одним из основных ценообразующих факторов. Объект оценки расположен в центральной части Карасунского района г. Краснодар.

Местоположение объектов - аналогов №1, 2, 3 совпадает с местоположением объекта оценки, они расположены так же в центральной части Карасунского района, объект – аналог №4 расположен в спальной части Карасунского района - мкр. Пашковский. Таким образом, для объекта-аналога №4 необходимо провести корректировку на местоположение.

Местоположение Оцениваемого объекта и выбранных объектов-аналогов на карте представлено на рисунке ниже.

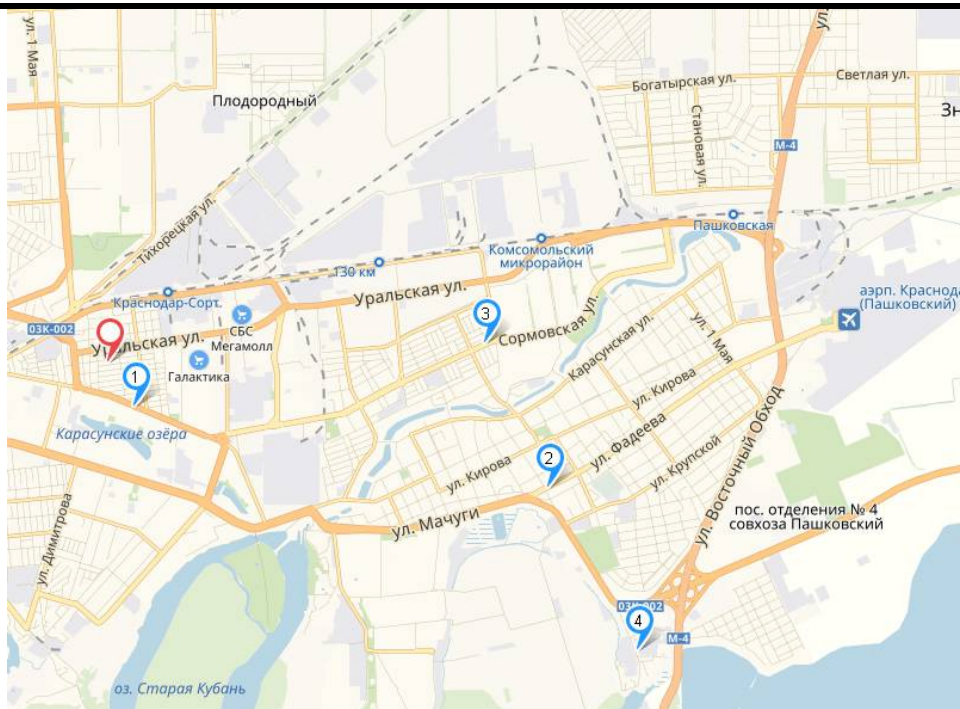


Рисунок № 37 Местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки (Объект оценки – красная метка, объекты-аналоги – синие метки)

Корректировка на местоположение рассчитана на основании данные Справочника оценщика недвижимости -2018, «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, отношение цен офисных объектов, расположенных в центре административных районов к спальным микрорайонам среднеэтажной застройки составляет 1,19 (0,88/0,74).

Таблица № 135

Корректирующая таблица

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

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

Корректировка на площадь здания

Площадь Объекта оценки составляет 861,8 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 411, 700, 276, 2700 кв.м. Таким образом, необходимо провести корректировку на масштаб (площадь).

Согласно данным «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. поправка на масштаб для офисно-торговых объектов для городов с численностью более 1 млн. чел. представлена в таблице ниже.

Таблица № 136

Корректировка на масштаб

		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,09	1,06	1,17	1,28	1,39	1,46	1,59	1,02
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37	1,41
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24	1,29
	500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,18
	1000-1500	0,66	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07	1,11
	1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,81	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

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

Корректировка на площадь земельного участка.

Площадь оцениваемого объекта 861,8 кв.м., площадь земельного участка 398 кв.м. Коэффициент обеспеченности землей оцениваемого объекта – 0,46, данный коэффициент объектов – аналогов 0,97, 0,71, 0,72, 0,56. Согласно проведенному обзору рыночных данных коэффициент обеспеченности землей для офисно - торговых зданий, расположенных в г. Краснодар, Карасунском районе находится в диапазоне 0,37 – 1,16. Таким образом, данный коэффициент оцениваемого объекта и выбранных объектов – аналогов находится в одном диапазоне, соответствует рыночным данным, и проведение поправки на площадь земельного участка не требуется.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Состояние внутренней отделки объект оценки - рабочее, согласно обозначением справочника принимается как – среднее, как и состояние внутренней отделки объекта – аналога №3, состояние внутренней отделки объектов - аналогов № 1, 2, 4 – без отделки.

Корректировка на состояние отделки будет проведена согласно данным справочника оценщика недвижимости – «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. (табл. 155, стр. 258).

Таблица № 137

Корректировка на состояние 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.

В качестве корректировки на состояние отделки, принято решение использовать стоимость проведения ремонта «эконом» в размере 3 675 рублей за кв.м. Более высокий класс здания учтен в корректировке на назначение.

Таким образом, абсолютная корректировка на состояние отделки для аналогов № 1, 2, 4 составит 3 675 рублей.

Корректировка на назначение

Оцениваемый объект недвижимости высококлассное офисное здание, как и объекты – аналоги №3, 4. Выбранные объекты - аналоги №1, 2 офисо - торговые здания свободного назначения, под различные виды деятельности – торговля, хостел, гостиница и т.д. Согласно данным справочника оценщика недвижимости – «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. (табл. 159) отношение цены высоко классного офисного объекта к цене офисно – торгового объекта свободного назначения составляет 1,24. Данная поправка будет применена для объектов – аналогов № 1, 2.

Таблица № 138

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		офисно- торговый объект свободного назначения	высококлас- сный офисный центр	высококлас- сный торговый объект	объект общественного питания
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	1,00	0,81	0,79	0,68
	высококласный офисный центр	1,24	1,00	0,98	1,00
	высококласный торговый объект	1,26	1,02	1,00	1,11
	объект общественного питания	1,14	0,92	0,90	1,00

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

Корректировка на наличие банковского оборудования

Оцениваемый объект недвижимости оборудованы специализированным банковским оборудованием: кассовые узлы, депозитории, банковское хранилище. Данное оборудование отсутствует у выбранных объектов – аналогов, они требуют дополнительного переоборудования для возможности осуществления банковской деятельности. Таким образом, требуется введение корректировки на наличие банковского оборудования, для всех объектов-аналогов.

Корректировка на назначение проводилась на основании метода парных продаж. Корректировка на назначение рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{оц}}{OC_{ан}} \right); \text{ где:}$$

i – корректировка;

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

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

Таблица № 139

Расчет поправки на назначение методом парных продаж

Наименование объекта	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Цена предложения	Цена за 1 кв.м	Источник
<i>1 пара</i>						
ПСН с банковским оборудованием (1 этаж, отдельный вход)	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный, Северная ул.	Продается в центре г. Краснодара нежилое помещение в 4-х этажном жилом доме, расположенное на первом этаже 95 кв.м. имеется два входа, через подъезд, и отдельный вход на ул. Северную, оживленное место, парковка. Отличное место для ведения бизнеса или сдачу в аренду - проезжая улица Северная, с высоким	95	11 300 000	118 947	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/196729138/
	мкр. Центральный					

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

		трафиком прохожих, в шаговой доступности трамвайная ветка. Нежилое помещение состоит из трех комнат, оборудованных под финансовую организацию (банк, страховая компания, ломбард, брокерская компания), в наличии рабочие: кассовый узел, охранно-пожарная сигнализация, система кондиционирования воздуха, офисная мебель, все удобства, центральное отопление и канализация, 10 кВт. В указанном помещении 7 лет находился филиал московского банка.				
ПСН (1 этаж, отдельный вход)	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный, ул. Хакурате	Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде, (возможен торг). Общая площадь 234 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 12 этажного кирпичного дома. Сделан косметический ремонт. Центральное отопление. Централизованная канализация. Отдельный вход с улицы.	234	23 000 000	98 291	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195531985/
	мкр. Центральный	Продаётся коммерческое помещение на первом этаже девяти этажного жилого дома, общей площадью 234 кв.м. в центре г. Краснодар.				
Корректировка, коэффициент					1,21	
ОСЗ с банковским оборудованием						
ОСЗ с банковским оборудованием	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральная, ул. Красная, 52	Продам офисное помещение площадь 1613, 2 кв.м. ул. Красная, в самом сердце Краснодара. Большой автомобильный и пешеходный трафик, отличная транспортная доступность. На части площадей 1 и 2 этажах, располагается отделение Банка "УРАЛСИБ"	1613	159 300 000	98 760	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/196133627/
	мкр. Центральный					
ОСЗ	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный	Продаю торгово-офисное здание. Все коммуникации центральные, парковка. большой авто и пешеходный трафик. Здание с арендаторами. Хороший арендный бизнес.	500	46 020 000	92 040	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/169930645/
	мкр. Центральный					
Корректировка, коэффициент					1,07	
Итоговая корректировка, коэффициент (округленно)					1,14	

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, корректировка на назначение, для всех объектов-аналогов, не оборудованных под ведение банковской деятельности, составит 1,14 в сторону увеличения.

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

Таблица № 140

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, рублей за 1 кв. м		32 847	34 286	54 348	30 000
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Корректировка на торг, %		-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная цена, рублей/кв.м		28 347	29 589	46 902	25 890
Площадь, кв.м	861,8	411	700	276	2 700
Корректировка на площадь, коэф.		0,92	1,00	0,92	1,14
Скорректированная цена, рублей/кв.м		26 079	29 589	43 150	29 515
Месторасположение		Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, ул. Селезнева	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. Пашковский, ул. Фадеева	Краснодар, район Карасунский, Сормовская улица, 151/1	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. Пашковский, Заводская ул., 28
Корректировка на местоположение, коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,19
Скорректированная цена, рублей/кв.м		26 079	29 589	43 150	35 122
Физическое состояние здания	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на физическое состояние здания, коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена, рублей/кв.м		26 079	29 589	43 150	35 122
Состояние внутренней отделки	С ремонтом	без отделки	без отделки	с ремонтом	без отделки
Корректировка на состояние внутренней отделки, коэф.		3 675,00	3 675,00	1,00	3 675,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		29 754	33 264	43 150	38 797
Назначение	Высококласный офисный центр	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Высококласный офисный центр	Высококласный офисный центр
Корректировка на назначение, коэф.		1,24	1,24	1	1
Скорректированная цена, рублей/кв.м		36 895	41 247	43 150	38 797
Наличие специализированного банковского оборудования	есть	нет	нет	нет	нет
Корректировка на банковское оборудование, коэф.		1,14	1,14	1,14	1,14
Скорректированная цена, рублей/кв.м		42 060	47 021	49 191	44 229

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Средневзвешенная стоимость Объекта оценки, рублей за 1 кв.м		45 625
Площадь объекта оценки, кв.м		861,80
Рыночная стоимость, рублей (с учетом НДС)		39 320 000

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77, общей площадью 861,8 кв.м., рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

39 320 000 рублей
(Тридцать девять миллионов триста двадцать тысяч) рублей.

6.7.2. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.

В рамках доходного подхода, при определении рыночной стоимости объекта оценки применен метод прямой капитализации, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости стабильны.

В дальнейшем, для расчета рыночной стоимости оцениваемого здания методом капитализации дохода, будет учтена аренднопригодная площадь здания, таким образом, Оценщик считает целесообразным в качестве объектов-аналогов использовать офисные блоки и помещения класса – В.

Обоснования средневзвешенной ставки аренды административного здания

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

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (право собственности без ограничений);
2. Функциональное назначение (офис класса В);
3. Конструктивное сходство (офисные помещения);
4. Площадь объекта (любая с учетом корректировок);
5. Местоположение (г. Краснодар, Карасунский р-н);
6. Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 141

Описание аналогов для расчета ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местонахождение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. Черемушки, Старокубанская ул., 114	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. Черемушки, Старокубанская ул., 114/1	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. КСК, Сормовская ул., 7	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. КСК, Сормовская ул., 7
Район	Карасунский район	Карасунский район	Карасунский район	Карасунский район	Карасунский район
Тип объекта	Административное здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Класс	В	В	В	В	В
Эксплуатационные расходы		Включены, в том числе коммунальные	Включены, в том числе коммунальные	Включены, коммунальные не входят	Включены, коммунальные не входят
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Этаж		2	2	3	3
Площадь, кв.м.	861,8	62,8	41,0	97,0	36,0
Наличие специализированного банковского оборудования	есть	нет	нет	нет	нет
Описание		<p>Сдаются офисные помещения 2-го этажа Литера А1 площадью 62,8 кв.м (3 комнаты: приемная 14,9 кв.м,+ кабинет 31,9кв.м., + каб.16,0кв.м.) и помещение площадью 52,3 кв.м (1 комната) по адресу: г. Краснодар, ул. Старокубанская, 114. Стоимость 771руб/кв.м. с учетом коммунальных платежей. Развитая инфраструктура, отделения 2-х банков, Аптека, кафе, ресторан, заправка картриджей и ремонт компьютерной техники.</p>	<p>парковка охрана (видеонаблюдение, сигнализация, пропускной режим) интернет высокоскоростной (2 провайдера на выбор) евроремонт кондиционер отличная транспортная доступность (выезд на ул. Старокубанская, Селезнева, Ставропольская) остановки транспорта в шаговой доступности (50 метров остановка троллейбуса и автобуса, 100 метров остановка трамвая) возможно предоставление офисной мебели Стоимость 735 рублей за 1 м2</p>	<p>Помещение расположено на 3 этаже в отдельно стоящем здании. В шаговой доступности остановки общественного транспорта Семейный гипермаркет Магнит, Уралсиб, Банк "Зенит Сочи", Сбербанк, университеты, магазины, кафе, столовая. Густонаселенный район, общий вход. Парковка общая. Сплит-система. Интернет (ирбис). Чистовая отделка позволит вам максимально сократить время на переезд и без сбоев приступить к работе в новом помещении.</p>	<p>Сдается офис -3 этаж -хороший ремонт -светлое помещение -интернет оптоволоконно -система кондиционирования -в распоряжении арендаторов конференцзал ,кухня. -хорошая парковка -можно арендовать складские помещения -развитая инфраструктура -транспорт в шаговой доступности</p>

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

			включая коммунальные платежи.		
Арендная ставка, руб./м2/год. (с НДС)		9 252	8 820	7 248	8 496
Источник информации		https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/166682729/	https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/192019048/	https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/192018574/	https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/193746544/
Контактная информация		tel:+79183124947	tel:+79282578893	tel:+79282578893	tel:+79282578893

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 № 142

Сравнительная характеристика

№ п/п	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Корректировка
Тип объекта	Административное здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Сопоставимое
Класс	В	В	В	В	В	Сопоставимое
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. Черемушки, Старокубанская ул., 114	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. Черемушки, Старокубанская ул., 114/1	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. КСК, Сормовская ул., 7	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. КСК, Сормовская ул., 7	Корректировка на местоположение
Район	Карасунский район	Карасунский район	Карасунский район	Карасунский район	Карасунский район	
Площадь, кв.м.	861,8	62,8	41	97	36	Корректировка на масштаб
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Наличие специализированного банковского оборудования	есть	нет	нет	нет	нет	Корректировка на наличие банковского оборудования
Эксплуатационные расходы	Включены, коммунальные не входят	Включены, в том числе коммунальные	Включены, в том числе коммунальные	Включены, коммунальные не входят	Включены, коммунальные не входят	Корректировка на коммунальные расходы
Валюта для расчетов	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

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 наличие банковского оборудования;
- 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. 155, стр. 258), расширенный диапазон скидки на торг для активного рынка, при заключении договоров аренды, для высококлассных офисных объектов – 4,8% - 12%.

Таблица № 143

Скидка на торг			
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококлассная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

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

Учитывая тот факт, что рынок аналогичных банковских зданий такого класса и объема в г. Краснодар не развит сильно. Оценщиком принято решение использовать максимальную скидку на торг в расширенном диапазоне в размере 12%.

Корректировка на местоположение

Местоположение оцениваемого объекта является одним из основных ценообразующих факторов. Объект оценки расположен в центральной части Карасунского района г. Краснодар, как и все выбранные объекты - аналоги. Таким образом, проведение корректировки на местоположение не требуется.

Местоположение Оцениваемого объекта и выбранных объектов-аналогов на карте представлено на рисунке ниже.

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

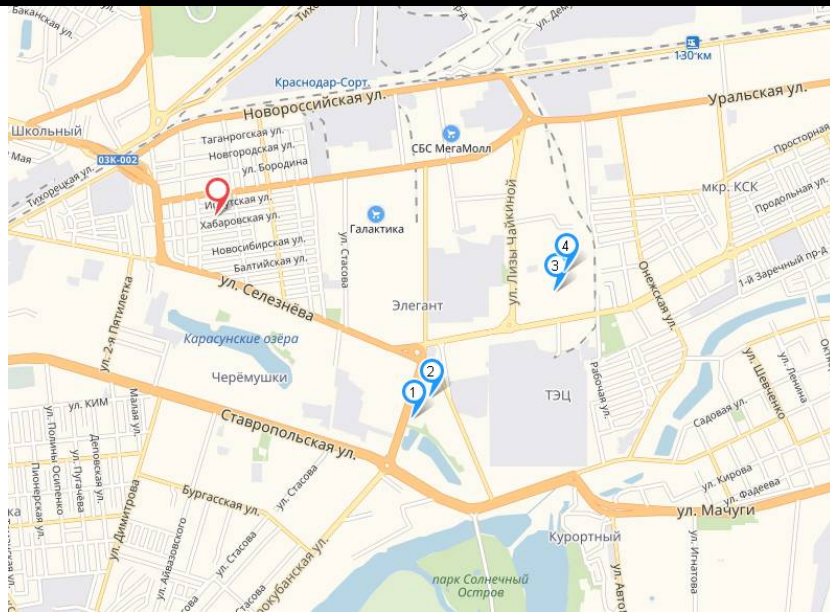


Рисунок № 38. Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 861,8 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 62,8; 41; 97; 36 кв.м. Таким образом, необходимо провести корректировку на масштаб (площадь).

Оценщик исходит из допущения, что сдача в аренду оцениваемого объекта возможна частями меньшего масштаба - отдельными этажами, офисными блоками и помещениями. Таким образом, проведение поправки на масштаб не требуется.

Корректировка на наличие банковского оборудования

Оцениваемый объект недвижимости оборудованы специализированным банковским оборудованием: кассовые узлы, депозитарии, банковское хранилище. Данное оборудование отсутствует у выбранных объектов – аналогов, они требуют дополнительного переоборудования для возможности осуществления банковской деятельности. Таким образом, требуется введение корректировки на наличие банковского оборудования, для всех объектов-аналогов.

Корректировка на назначение проводилась на основании метода парных продаж. Корректировка на назначение рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{oc}}{OC_{ан}} \right); \text{ где:}$$

i – корректировка;

OC_{oc} – относительная расчетная рыночная стоимость объекта оценки ;

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

Таблица № 144

Расчет поправки на назначение методом парных продаж

Наименование объекта	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Цена предложения	Цена за 1 кв.м	Источник
<i>1 пара</i>						
ПСН с банковским оборудованием (1 этаж, отдельный вход)	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный, Северная ул.	Продается в центре г. Краснодара нежилое помещение в 4-х этажном жилом доме, расположенное на первом этаже 95 кв.м. имеется два входа, через подъезд, и отдельный вход на ул. Северную, оживленное	95	11 300 000	118 947	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/196729138/

	мкр. Центральный	место, парковка. Отличное место для ведения бизнеса или сдачу в аренду - проезжая улица Северная, с высоким трафиком прохожих, в шаговой доступности трамвайная ветка. Нежилое помещение состоит из трех комнат, оборудованных под финансовую организацию (банк, страховая компания, ломбард, брокерская компания), в наличии рабочие: кассовый узел, охранно-пожарная сигнализация, система кондиционирования воздуха, офисная мебель, все удобства, центральное отопление и канализация, 10 кВт. В указанном помещении 7 лет находился филиал московского банка.				
ПСН (1 этаж, отдельный вход)	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный, ул. Хакурате	Продается коммерческое помещение в нежилом фонде, (возможен торг). Общая площадь 234 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 12 этажного кирпичного дома. Сделан косметический ремонт. Центральное отопление. Централизованная канализация. Отдельный вход с улицы.	234	23 000 000	98 291	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195531985/
	мкр. Центральный	Продается коммерческое помещение на первом этаже девяти этажного жилого дома, общей площадью 234 кв.м. в центре г. Краснодар.				
Корректировка, коэффициент					1,21	
ОСЗ с банковским оборудованием	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральная, ул. Красная, 52	Продам офисное помещение площадь 1613, 2 кв.м. ул. Красная, в самом сердце Краснодара. Большой автомобильный и пешеходный трафик, отличная транспортная доступность. На части площадей 1 и 2 этажах, располагается отделение Банка "УРАЛСИБ"	1613	159 300 000	98 760	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/196133627/
	мкр. Центральный					
ОСЗ	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный	Продаю торгово-офисное здание. Все коммуникации центральные, парковка. большой авто и пешеходный трафик. Здание с арендаторами. Хороший арендный бизнес.	500	46 020 000	92 040	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/169930645/
	мкр. Центральный					
Корректировка, коэффициент					1,07	
Итоговая корректировка, коэффициент (округленно)					1,14	

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, корректировка на назначение, для всех объектов-аналогов, не оборудованных под ведение банковской деятельности, составит 1,14 в сторону увеличения.

Корректировка на коммунальные платежи.

Для проведения дальнейших расчетов в рамках доходного подхода необходимо определить ставку аренды, без учета коммунальных платежей. Ставка аренды объектов – аналогов №3, 4 – не включает коммунальные расходы. Ставка аренды № 1, 2 включает коммунальные платежи, необходимо провести поправку для данных объектов – аналогов 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 платежей в ставке аренды.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 145

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло-, газо-, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (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	https://www.im.ru/articles/6918.html	5%-7%	оплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Оценщиком было рассчитано среднее значение доли коммунальных расходов для офисов, которое составляет 8% , понижающая поправка для объектов – аналогов №1, 2 составит $1/1,08 = 0,93$

Расчет скорректированной ставки аренды представлен в таблице ниже:

Таблица № 146

Расчет скорректированной ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Стоимость аренды 1 кв.м./год		9 252	8 820	7 248	8 496
Финансовые условия сделки		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Снижение ставки в процессе торгов		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		8 142	7 762	6 378	7 476
Местоположение		Карасунский район	Карасунский район	Карасунский район	Карасунский район
Корректировка на местоположение, коэф-нт		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		8 142	7 762	6 378	7 476
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		8 142	7 762	6 378	7 476
Площадь, кв.м.	861,8	62,8	41	97	36
Корректировка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		8 142	7 762	6 378	7 476
Тип объекта	Административное здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		8 142	7 762	6 378	7 476
Наличие специализированного банковского оборудования	есть	нет	нет	нет	нет
Корректировка на банковское оборудование, коэф.		1,14	1,14	1,14	1,14
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		9 282	8 848	7 271	8 523
Эксплуатационные платежи		Включены, в том числе коммунальные	Включены, в том числе коммунальные	Включены, коммунальные не входят	Включены, коммунальные не входят
Корректировка, руб.		0,93	0,93	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		8 632	8 229	7 271	8 523
Рыночная арендная ставка, руб. за кв.м./год (с НДС)		8 164			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, ставка аренды для оцениваемого объекта составит 8 164 руб. 1 кв.м. в год с учетом НДС и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей.

Данная ставка аренды будет использоваться в дальнейшем для определения потенциального валового дохода.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта методом капитализации доходов.

Параметры и допущения, используемые при расчете

Для расчета необходимо определить арендопригодную площадь объекта оценки. Арендопригодная площадь определяется как разница между общей и вспомогательной площадью доходной недвижимости.

Согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2017¹⁵. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. Согласно Таблице 2 Справочника отношение арендопригодной площади к общей площади объекта находится в диапазоне от 0,68 до 0,87. Учитывая масштаб здания, оценщиком принято значение по верхней границе – 0,87.

Таблица № 147

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,68	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017» под ред. Лейфера Л.А.

¹⁵ Оценщик использовал данные справочника 2017 года, так как в Справочниках 218 года данная информация отсутствует.

Таким образом, арендопригодная площадь объекта оценки составит: $861,8 * 0,87 = 749,8$

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 высококлассных офисных объектов на активном рынке в среднем составляет 12,6%.

Таблица № 148

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, а именно:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на величину затрат на ремонт;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на величину арендной платы за земельный участок;
- на страховые платежи;
- на расходы на управление объектом недвижимости.

Операционные расходы:

Согласно данным представленным в «Справочника оценщика недвижимости – 2018. ¹⁶«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 высококлассных офисных объектов недвижимости в среднем составляет 18,8% от потенциального валового дохода, что составит 1 197 809 руб.

Таблица № 149

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

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

¹⁶ 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».

Обоснование коэффициента капитализации

Ставка капитализации определяется как сумма нормы дохода (ставка дисконтирования) и нормы возврата. Под ставкой дисконтирования понимается коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

В силу специфики и объема оцениваемого здания в настоящем расчете ставка капитализации оценщиком принимается на уровне максимального значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет. 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.: для высококлассных офисных объектов максимальное значение ожидаемой текущей доходности на активном рынке составит 11,9 %.

Соответственно, для оцениваемого объекта оценщиком принято значение ставки капитализации на уровне 11,9%.

Таблица № 150

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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Расчет ЧОД и рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации

Расчет расходов по эксплуатации объекта оценки, расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости объекта методом прямой капитализации приведен в следующей таблице:

Таблица № 151

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Наименование показателя	Значения (в рублях)
Объект оценки	Офисное здание
Общая площадь, кв.м.	749,8
Арендная плата в год, рублей за кв.м с НДС	8 164
Потенциальный валовой доход (ПВД)	6 120 925
Процент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	12,6%
Потери от недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	771 237
Действительный валовой доход (ДВД)	5 349 689
Операционные расходы	1 150 734
Чистый операционный доход (ЧОД)	4 198 955
Ставка капитализации	11,9%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	35 285 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77, общей площадью 861,8 кв.м., рассчитанная доходным подходом по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

35 285 000 рублей

(Тридцать пять миллионов двести восемьдесят пять тысяч) рублей.

6.7.3. 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 г. Краснодар достаточно развит и существует достаточное количество информации о предложениях, аналитических обзорах и исследовательских материалах. Сравнительному и доходному подходу были присвоены равные веса по 0,5.

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

Таблица № 152

Согласование результатов оценки

Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес	Полученные значения, руб.
Затратный	Не использовался	-	-
Сравнительный	39 320 000	0,5	19 660 000
Доходный	35 285 000	0,5	17 643 000
Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно:			37 303 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77, общей площадью 861,8 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

37 303 000 рублей

(Тридцать семь миллионов триста три тысячи) 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 высококлассной офисной недвижимости на активном рынке, в среднем составляет 12,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77, общей площадью 861,8 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

32 640 000 – 41 970 000 рублей

(Тридцать два миллиона шестьсот сорок тысяч – Сорок один миллион девятьсот семьдесят тысяч) рублей.

6.8. Оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102, пом. 1, 2, 4-18, 41-56

6.8.1. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Объект оценки представляет собой офисное помещение, общей площадью 425,8 кв.м. расположенное на первом этаже, в качестве объектов – аналогов Оценщиком принято использовать офисные помещения.

В процессе сбора исходной информации были найдены 4 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>Офисное помещение</i>
Местоположение	<i>Краснодарский край, с учетом корректировок</i>
Дата предложения	<i>Ноябрь 2018 г.</i>
Площадь объекта	<i>Любая, с учетом корректировок</i>
Физическое состояние	<i>Любое, с учетом корректировок</i>

При этом необходимо отметить, что зачастую объема публикуемой информации агентств недвижимости недостаточно, для получения дополнительной информации необходимо провести опрос риэлторов.

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

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 153

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местонахождение	Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102	Краснодарский край, Тихорецк, ул. Ачкасова, 121/2	Краснодарский край, Тихорецк, ул. Гоголя, 73	Краснодарский край, Тихорецк, ул. Калинина, 28	Тихорецк, Тихорецкий район, Краснодарский край, улица Победы
Район	Новопокровский	Тихорецкий	Тихорецкий	Тихорецкий	Тихорецкий
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь, кв.м	425,80	600,00	75,00	50,10	140,00
Тип	встроенное помещение	осз	осз	встроенное помещение	осз
Этаж	1	1	1	1	1
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие специализированного банковского оборудования	есть	нет	нет	нет	нет
Описание		Здание в трех уровнях. Каждый этаж по 200м2, с отдельными входами, планировка свободная, витринное остекление, отличные рекламные возможности. Все коммуникации подведены. Готов к эксплуатации. Фасад здания выходит на первую линию. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Рядом находится овощной и автомобильный рынок. 150м от федеральной трассы Москва-Махачкала. Собственник.	Продается коммерческая недвижимость. Здание 75 кв.м, с земельным участком 142 кв.м в собственности. В отличном состоянии, не требует ремонта. Состоит из торгового зала и помещений. Есть газ, свет, вода, пожарная и охранная сигнализация. Канализация общегородская. находится в проходимом месте, район многоквартирных домов.	Продаётся нежилое помещение под магазин, офис, салон красоты. Есть пожарная сигнализация. Произведён перевод в нежилое помещение, имеются документы. Кухня, туалет. Рядом БТИ, Росреестр, МФЦ, банки.	Продается новое одноэтажное кирпичное здание под магазин,офис,коммерцию и т.д. Все коммуникации,газ,вода,центральная канализация,индивидуальное отопление,сплитсистемы.
Цена предложения за объект, руб.		25 000 000	3 800 000	1 990 000	5 600 000
Стоимость 1 кв.м, руб.		41 667	50 667	39 721	40 000
Источник информации	-	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195973211/	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195380239/	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_ofisnoetorgovoe_pomeschenie_1212356754	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_140m.kv.svobodnogo_naznacheniya_1459789465

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Контактные данные		tel:+79183422865	tel:+79184251458	(918)4441114	(918)2195718
-------------------	--	------------------	------------------	--------------	--------------

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 № 154

Сравнительная характеристика Объектов

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Тип	встроенное помещение	осз	осз	встроенное помещение	осз	Корректировка на тип
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Сопоставимое
Местоположение	Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102	Краснодарский край, Тихорецк, ул. Ачкасова, 121/2	Краснодарский край, Тихорецк, ул. Гоголя, 73	Краснодарский край, Тихорецк, ул. Калинина, 28	Тихорецк, Тихорецкий район, Краснодарский край, улица Победы	Корректировка на местоположение
Площадь, кв.м.	425,80	600,00	75,00	50,10	140,00	Корректировка на масштаб
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Сопоставимое
Наличие специализированного банковского оборудования	есть	нет	нет	нет	нет	Корректировка на наличие банковского оборудования
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено Оценщиком

Объектом оценки является офисное помещение, расположенное в Краснодарском крае, ст-ца Новопокровская, выбранные объекты-аналоги офисные помещения и здания.

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 тип объекта;
- на масштаб;
- на наличие банковского оборудования.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи на коммерческую недвижимость, Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Исходя из проведенного анализа было выбрано максимальное значение расширенного диапазона скидки на торг (анализ выявил неактивный характер рынка купли-продажи помещений офисного назначения в Краснодарском крае (рынок аренды помещений свободного назначения более развит, сделки по аренде помещений заключаются чаще), для заключения сделок продавцы недвижимости вынуждены идти на значительные скидки).

Согласно данным информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., максимальное значение расширенного диапазона скидки на торг для цен предложений для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на неактивном рынке составляет 22,7% (стр. 304, таблица 189).

Таблица № 155

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%

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 Краснодарском крае, Новопокровский район, ст—ца Новопокровская на центральной улице Ленина.

В станции Новопокровская отсутствуют предложения по продаже аналогичных объектов на рынке. В качестве объектов - аналогов были выбраны офисные помещения, расположенные в ближайшем городе к станции удаленностью 45 км - г. Тихорецк, в центральной части города.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

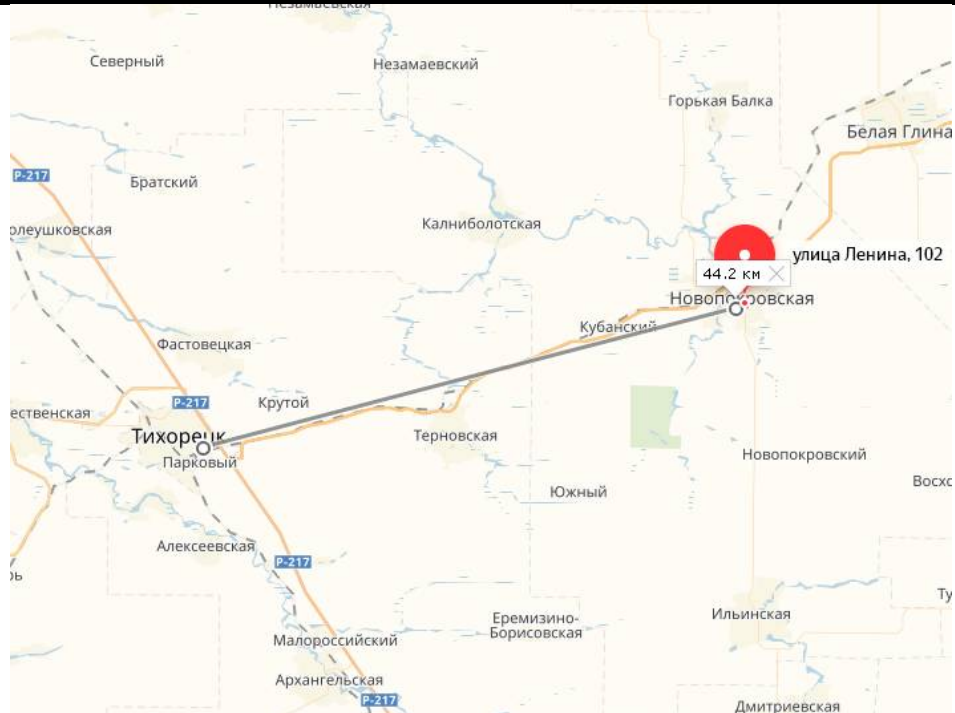


Рисунок № 39 Местоположение г. Тихорецк относительно ст—цы Новопокровская

Местоположение выбранных объектов-аналогов на карте представлено на рисунке ниже.

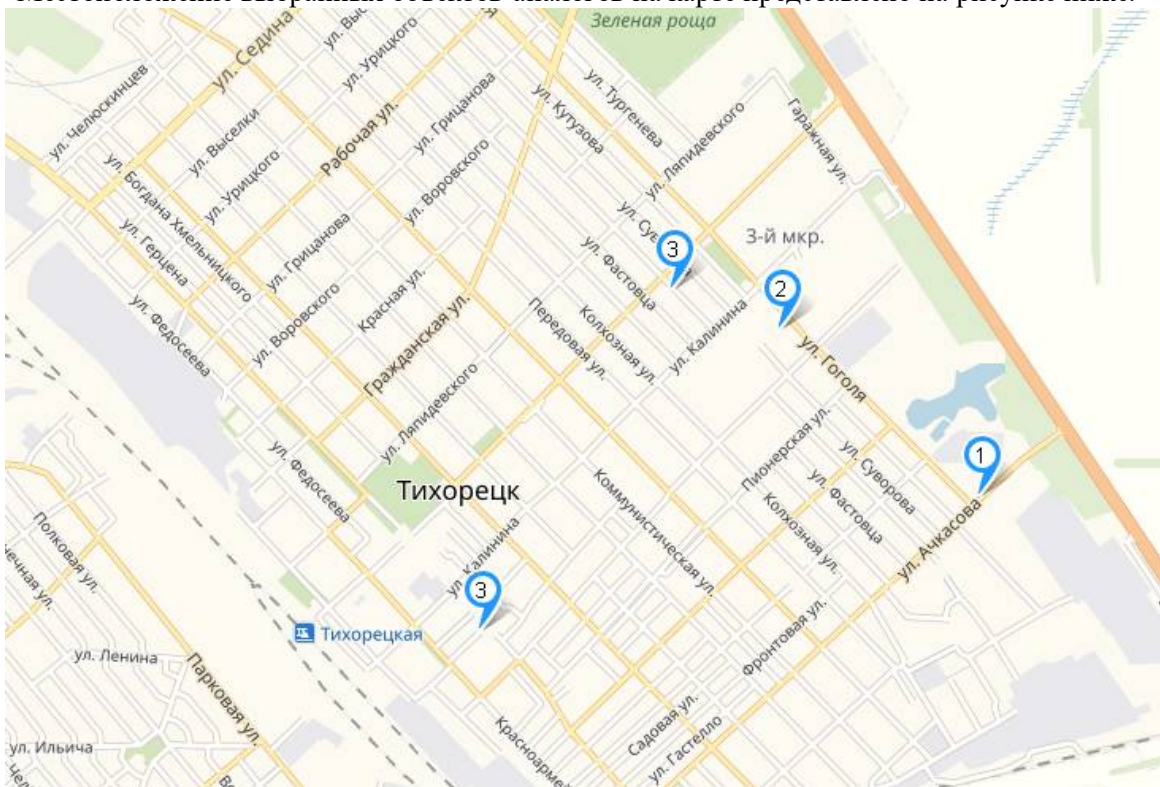


Рисунок № 40 Местоположение объектов-аналогов

Корректировка на местоположение рассчитана 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, (табл. 12, стр. 82) отношение цен офисных объектов, расположенных в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра составляет 0,8.

Корректирующая таблица

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

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

Корректировка на масштаб

Площадь Объекта оценки составляет 425,8 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 600¹⁷, 75, 50, 140 кв.м. Таким образом, необходимо провести корректировку на масштаб (площадь).

Согласно данным «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. поправка на масштаб для офисно-торговых объектов усредненные данные по России представлена в таблице ниже.

Корректировка на масштаб

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

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

Корректировка на тип

Оцениваемый объект недвижимости - встроенное офисное помещение, как и объект – аналог №3. Выбранные объекты - аналоги №1,2,4 отдельно стоящие офисные здания. Согласно данным справочника оценщика недвижимости – «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. (табл. 104) отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки в среднем составляет 0,89.

¹⁷ Возможна реализация 200, 400, 600 кв.м., корректировка на масштаб не применялась.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Данная поправка будет применена для объектов – аналогов №1,24.

Таблица № 158

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

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

Корректировка на наличие банковского оборудования

Оцениваемый объект недвижимости оборудованы специализированным банковским оборудованием: кассовые узлы, депозитарии, банковское хранилище. Данное оборудование отсутствует у выбранных объектов – аналогов, они требуют дополнительного переоборудования для возможности осуществления банковской деятельности. Таким образом, требуется введение корректировки на наличие банковского оборудования, для всех объектов-аналогов.

Корректировка на назначение проводилась на основании метода парных продаж. Корректировка на назначение рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{оц}}{OC_{ан}} \right); \text{ где:}$$

i – корректировка;

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

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

Таблица № 159

Расчет поправки на назначение методом парных продаж

Наименование объекта	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Цена предложения	Цена за 1 кв.м	Источник
<i>1 пара</i>						
ПСН с банковским оборудованием (1 этаж, отдельный вход)	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный, Северная ул.	Продается в центре г. Краснодара нежилое помещение в 4-х этажном жилом доме, расположенное на первом этаже 95 кв.м. имеется два входа, через подъезд, и отдельный вход на ул. Северную, оживленное место, парковка. Отличное место для ведения бизнеса или сдачу в аренду - проезжая улица Северная, с высоким трафиком прохожих, в шаговой доступности трамвайная ветка.	95	11 300 000	118 947	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/196729138/
	мкр. Центральный	Нежилое помещение состоит из трех комнат, оборудованных под финансовую организацию (банк, страховая компания, ломбард, брокерская компания), в наличии рабочие: кассовый узел, охранно-пожарная сигнализация, система				

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

		кондиционирования воздуха, офисная мебель, все удобства, центральное отопление и канализация, 10 кВт. В указанном помещении 7 лет находился филиал московского банка.				
ПСН (1 этаж, отдельный вход)	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный, ул. Хакурате	Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде, (возможен торг). Общая площадь 234 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 12 этажного кирпичного дома. Сделан косметический ремонт. Центральное отопление. Централизованная канализация. Отдельный вход с улицы.	234	23 000 000	98 291	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195531985/
	мкр. Центральный	Продается коммерческое помещение на первом этаже девяти этажного жилого дома, общей площадью 234 кв.м. в центре г. Краснодар.				
Корректировка, коэффициент					1,21	
ОСЗ с банковским оборудованием	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный, ул. Красная, 52	Продам офисное помещение площадь 1613, 2 кв.м. ул. Красная ,в самом сердце Краснодара. Большой автомобильный и пешеходный трафик, отличная транспортная доступность. На части площадей 1 и 2 этажах, располагается отделение Банка "УРАЛСИБ"	1613	159 300 000	98 760	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/196133627/
	мкр. Центральный					
ОСЗ	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный	Продаю торгово-офисное здание. Все коммуникации центральные, парковка. большой авто и пешеходный трафик. Здание с арендаторами. Хороший арендный бизнес.	500	46 020 000	92 040	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/169930645/
	мкр. Центральный					
Корректировка, коэффициент					1,07	
Итоговая корректировка, коэффициент (округленно)					1,14	

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, корректировка на назначение, для всех объектов-аналогов, не оборудованных под ведение банковской деятельности, составит 1,14 в сторону увеличения.

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

Таблица № 160

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, рублей за 1 кв. м		41 667	50 667	39 721	40 000
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг, %		-22,7%	-22,7%	-22,7%	-22,7%
Скорректированная цена, рублей/кв.м		32 208	39 165	30 704	30 920
Площадь, кв.м	425,8	600	75	50	140
Корректировка на площадь, коэф.		1,00	0,81	0,81	0,91
Скорректированная цена, рублей/кв.м		32 208	31 724	24 870	28 137
Месторасположение		Краснодарский	Краснодарский	Краснодарский	Тихорецк,

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

		край, Тихорецк, ул. Ачкасова, 121/2	край, Тихорецк, ул. Гоголя, 73	край, Тихорецк, ул Калинина, 28	Тихорецкий район, Краснодарский край, улица Победы
Корректировка на местоположение, коэффициент		0,80	0,80	0,80	0,80
Скорректированная цена, рублей/кв.м		25 767	25 379	19 896	22 510
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		25 767	25 379	19 896	22 510
Тип	встроенное помещение	осз	осз	встроенное помещение	осз
Корректировка на тип объекта, коэф.		0,89	0,89	1	0,89
Скорректированная цена, рублей/кв.м		22 932	22 587	19 896	20 034
Наличие специализированного банковского оборудования	есть	нет	нет	нет	нет
Корректировка на банковское оборудование, коэф.		1,14	1,14	1,14	1,14
Скорректированная цена, рублей/кв.м		26 143	25 750	22 682	22 838
Средневзвешенная стоимость Объекта оценки, рублей за 1 кв.м		24 353			
Площадь объекта оценки, кв.м		425,80			
Рыночная стоимость, рублей (с учетом НДС)		10 370 000			

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102, общей площадью 425,8 кв.м., рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 370 000 рублей
(Десять миллионов триста семьдесят тысяч) рублей.

6.8.2. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.

В рамках доходного подхода, при определении рыночной стоимости объекта оценки применен метод прямой капитализации, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости стабильны.

В качестве объектов - аналогов были выбраны помещения офисного назначения, расположенные в Краснодарском крае, вблизи ст-цы Новопокровская.

Обоснования средневзвешенной ставки аренды административного здания

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

характеристиками Объекта исследования:

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (право собственности без ограничений);
2. Функциональное назначение (псн, в том числе офис);
3. Конструктивное сходство (встроенные помещения, здания);
4. Площадь объекта (любая с учетом корректировок);
5. Местоположение (Краснодарский край с учетом корректировок);
6. Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Таблица № 161

Описание аналогов для расчета ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местонахождение	Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102	Гоголя, Тихорецк, Тихорецк, Краснодарский край, гоголя 73	Тихорецкий р-н г. Тихорецк ул Калинина	Краснодарский край, Тихорецк, ул Ленинградская, 144
Район	Новопокровский	Тихорецкий	Тихорецкий	Тихорецкий
Тип объекта	Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	офис	пнс, офис	пнс, офис	пнс, офис
Эксплуатационные расходы		Включены, в том числе коммунальные	Включены, в том числе коммунальные	Включены, коммунальные не входят
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Этаж	1	1	1	3
Нааличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Площадь, кв.м.	425,8	75,0	50,0	80,0
Наличие специализированного банковского оборудования	есть	нет	нет	нет
Описание		Сдаётся в аренду здание в проходимом месте. Возможно использовать для любого вида деятельности. Не требует ремонта.	Сдаю торгово-офисное помещение 50 м2 в центре города. Индивидуальное отопление, сплит-система, автоматические роллеты, благоустройство, стоянка.	Сдам торговое помещение расположенное на 1-м этаже торгово-офисного центра. В стоимость включены все коммунальные расходы, отдельно оплачивается только электричество по счетчику. Отдельный вход с фасада. Единственное свободное помещение в этом здании. Центр г.Тихорецка, перекресток ул. Ленинградская/ ул. Подвойского. Красная линия, угловое расположение, место с большим пешеходным и автомобильным потоком, видимость с дороги без препятствий.
Арендная ставка, руб./м2/год. (с НДС)		7 360	6 720	5 250
Источник		https://www.domofon	https://krasnodar.move	https://www.avito.ru/tihoret

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

информации		d.ru/kommercheskaya nedvizhimost-v- arendu-tihoretsk- 257260259	ru/objects/sdaetsya_ko mmercheskaya_nedviji most_tihoreck_ul_kalin ina_6811465506/	sk/kommercheskaya_nedviz himost/torgovoe_pomesche nie_80_m_1109445981
Контактная информация		(918)4296604	(918) 116-91-79	(988)6289958

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 № 162

Сравнительная характеристика

№ п/п	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Корректировка
Тип объекта	Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Корректировка на тип объекта
Местоположение	Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102	Гоголя, Тихорецк, Тихорецк, Краснодарский край, гоголя 73	Тихорецкий р-н г. Тихорецк ул Калинина	Краснодарский край, Тихорецк, ул Ленинградская, 144	Корректировка на местоположение
Район	Новопокровский	Тихорецкий	Тихорецкий	Тихорецкий	
Площадь, кв.м.	425,8	75	50	80	Корректировка на масштаб
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Наличие специализированного банковского оборудования	есть	нет	нет	нет	Корректировка на наличие банковского оборудования
Эксплуатационные расходы	с эксплуатационными расходами	Включены, в том числе коммунальные	Включены, в том числе коммунальные	Включены, коммунальные не входят	Корректировка на эксплуатационные расходы
Валюта для расчетов	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

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 наличие банковского оборудования;
- 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, среднее значение скидки на торг для неактивного рынка, при заключении договоров аренды, офисно - торговых объектов и сходных типов – 14,3 % (табл. 168).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,3%	17,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,0%	16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2%	20,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

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 Краснодарском крае, Новопокровский район, ст—ца Новопокровская на центральной улице Ленина.

В станице Новопокровская отсутствуют предложения по продаже аналогичных объектов на рынке. В качестве объектов - аналогов были выбраны офисные помещения, расположенные в ближайшем городе к станице удаленностью 45 км - г. Тихорецк, в центральной части города.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

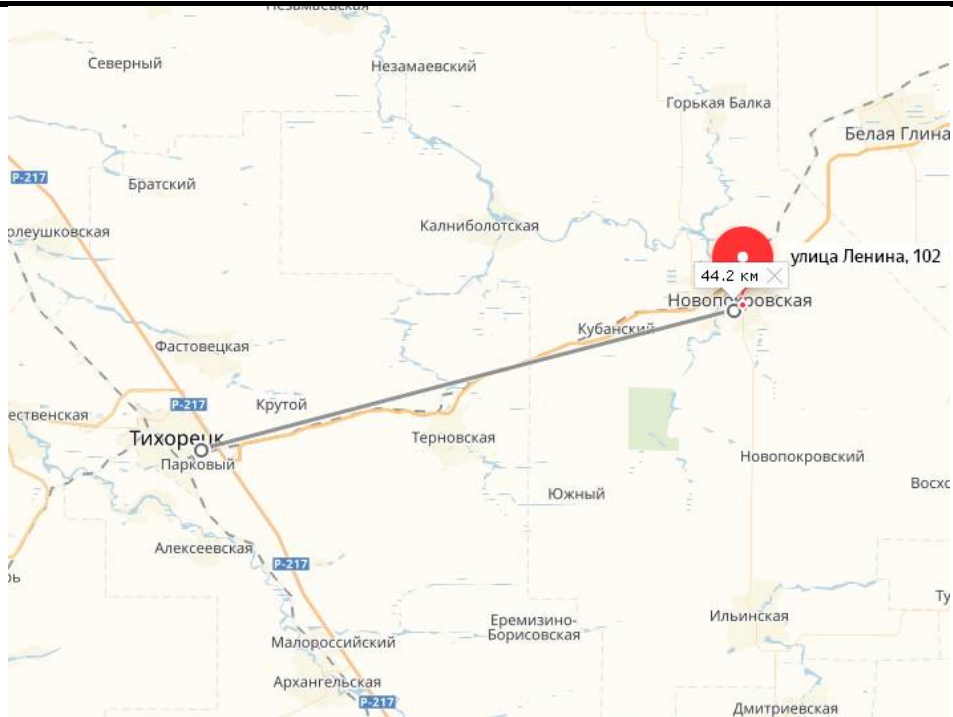


Рисунок № 41 Местоположение г. Тихорецк относительно ст—цы Новопокровская

Местоположение выбранных объектов-аналогов на карте представлено на рисунке ниже.

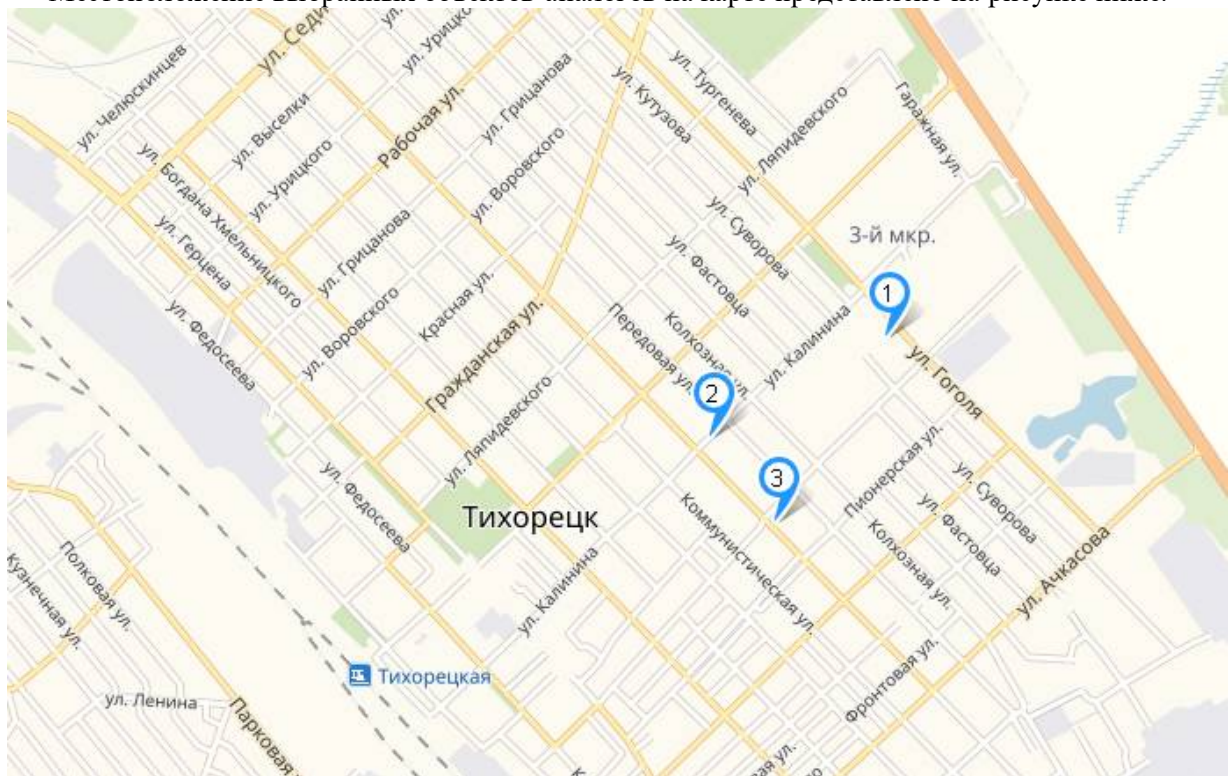


Рисунок № 42 Местоположение объектов-аналогов

Корректировка на местоположение рассчитана 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, (табл. 12, стр. 82) отношение цен офисных объектов, расположенных в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра составляет 0,8.

Корректирующая таблица

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

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

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 425,8 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 75, 50, 80 кв.м. Таким образом, необходимо провести корректировку на масштаб (площадь).

Оценщик исходит из допущения, что сдача в аренду оцениваемого объекта возможна частями меньшего масштаба - отдельными офисными блоками и помещениями. Таким образом, проведение поправки на масштаб не требуется.

Корректировка на тип

Оцениваемый объект недвижимости - встроенное офисное помещение, как и объекты – аналоги № 2, 3. Выбранный объект - аналог №1 отдельно стоящее офисное здание. Согласно данным справочника оценщика недвижимости – «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. (табл. 104) отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки в среднем для удельной ставки аренды составляет 0,92.

Данная поправка будет применена для объекта – аналога №1.

Таблица № 165

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

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

Корректировка на наличие банковского оборудования

Оцениваемый объект недвижимости оборудованы специализированным банковским оборудованием: кассовые узлы, депозитарии, банковское хранилище. Данное оборудование отсутствует у выбранных объектов – аналогов, они требуют дополнительного переоборудования для возможности осуществления банковской деятельности. Таким образом, требуется введение корректировки на наличие банковского оборудования, для всех объектов-аналогов.

Корректировка на назначение проводилась на основании метода парных продаж. Корректировка на назначение рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{оц}}{OC_{ан}} \right); \text{ где:}$$

i – корректировка;

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

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

Таблица № 166

Расчет поправки на назначение методом парных продаж

Наименование объекта	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Цена предложения	Цена за 1 кв.м	Источник
<i>1 пара</i>						
ПСН с банковским оборудованием (1 этаж, отдельный вход)	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный, Северная ул.	Продается в центре г. Краснодара нежилое помещение в 4-х этажном жилом доме, расположенное на первом этаже 95 кв.м. имеется два входа, через подъезд, и отдельный вход на ул. Северную, оживленное место, парковка. Отличное место для ведения бизнеса или сдачу в аренду - проезжая улица Северная, с высоким трафиком прохожих, в шаговой доступности трамвайная ветка. Нежилое помещение состоит из трех комнат, оборудованных под финансовую организацию (банк, страховая компания, ломбард, брокерская компания), в наличии рабочие: кассовый узел, охранно-пожарная сигнализация, система кондиционирования воздуха, офисная мебель, все удобства, центральное отопление и канализация, 10 кВт. В указанном помещении 7 лет находился филиал московского банка.	95	11 300 000	118 947	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/196729138/
	мкр. Центральный					
ПСН (1 этаж, отдельный вход)	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный, ул. Хакурате	Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде, (возможен торг). Общая площадь 234 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 12 этажного кирпичного дома. Сделан косметический ремонт. Центральное отопление. Централизованная канализация. Отдельный вход с улицы. Продается коммерческое помещение на первом этаже девяти этажного жилого дома, общей площадью 234 кв.м. в центре г. Краснодар.	234	23 000 000	98 291	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195531985/
	мкр. Центральный					
Корректировка, коэффициент					1,21	

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

ОСЗ с банковским оборудованием	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный, ул. Красная, 52	Продам офисное помещение площадь 1613, 2 кв.м. ул. Красная ,в самом сердце Краснодара. Большой автомобильный и пешеходный трафик, отличная транспортная доступность. На части площадей 1 и 2 этажах, располагается отделение Банка "УРАЛСИБ"	1613	159 300 000	98 760	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/196133627/
	мкр. Центральный					
ОСЗ	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный	Продаю торгово-офисное здание. Все коммуникации центральные, парковка. большой авто и пешеходный трафик. Здание с арендаторами. Хороший арендный бизнес.	500	46 020 000	92 040	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/169930645/
	мкр. Центральный					
Корректировка, коэффициент					1,07	
Итоговая корректировка, коэффициент (округленно)					1,14	

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, корректировка на назначение, для всех объектов-аналогов, не оборудованных под ведение банковской деятельности, составит 1,14 в сторону увеличения.

Корректировка на коммунальные платежи.

Для проведения дальнейших расчетов в рамках доходного подхода необходимо определить ставку аренды, без учета коммунальных платежей. Ставка аренды объекта – аналога №3 – не включает коммунальные расходы. Ставка аренды № 1, 2 включает коммунальные платежи, необходимо провести поправку для данных объектов – аналогов 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 платежей в ставке аренды.

Таблица № 167

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло -, газо -, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (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	https://www.im.ru/articles/6918.html	5%-7%	оплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Оценщиком было рассчитано среднее значение доли коммунальных расходов для офисов, которое составляет 8% , понижающая поправка для объектов – аналогов №1, 2 составит $1/1,08 = 0,93$

Расчет скорректированной ставки аренды представлен в таблице ниже:

Таблица № 168

Расчет скорректированной ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Стоимость аренды 1 кв.м./год		7 360	6 720	5 250
Финансовые условия сделки		Аренда	Аренда	Аренда
Снижение ставки в процессе торгов		-14,30%	-14,30%	-14,30%
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		6 308	5 759	4 499
Местоположение		Тихорецкий	Тихорецкий	Тихорецкий
Корректировка на местоположение, коэф-нт		0,80	0,80	0,80
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		5 046	4 607	3 599
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		5 046	4 607	3 599
Площадь, кв.м.	425,8	75	50	80
Корректировка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		5 046	4 607	3 599
Тип объекта	Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта, коэф.		0,92	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		4 642	4 607	3 599
Наличие специализированного банковского оборудования	есть	нет	нет	нет
Корректировка на банковское оборудование, коэф.		1,14	1,14	1,14
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		5 292	5 252	4 103
Эксплуатационные платежи		Включены, в том числе коммунальные	Включены, в том числе коммунальные	Включены, коммунальные не входят
Корректировка, коэф.		0,93	0,93	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год		4 922	4 885	4 103
Рыночная арендная ставка, руб. за кв.м./год (с НДС)		4 637		

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, ставка аренды для оцениваемого объекта составит 4 637 руб. 1 кв.м. в год с учетом НДС и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей.

Данная ставка аренды будет использоваться в дальнейшем для определения потенциального валового дохода.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта методом капитализации доходов.

Параметры и допущения, используемые при расчете

Недогрузка (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 недогрузки при сдаче в аренду универсальных офисно – торговых объектов на неактивном рынке в среднем составляет 19,8 %.

Таблица № 169

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9% 20,7%
2. Высокотренассные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	19,4% 21,2%
3. Высокотренассная торговая недвижимость	19,8%	18,9% 20,8%

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен на величину операционных расходов, а именно:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на величину затрат на ремонт;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на величину арендной платы за земельный участок;
- на страховые платежи;
- на расходы на управление объектом недвижимости.

Операционные расходы:

Согласно данным представленным в «Справочника оценщика недвижимости – 2018. ¹⁸«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 универсальных офисно – торговых объектов недвижимости в среднем составляет 17,9% от потенциального валового дохода, что составит 371 060 руб.

Таблица № 170

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

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

¹⁸ 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».

Обоснование коэффициента капитализации

Ставка капитализации определяется как сумма нормы дохода (ставка дисконтирования) и нормы возврата. Под ставкой дисконтирования понимается коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

В настоящем расчете ставка капитализации Оценщиком принимается на уровне среднего значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет для неактивного 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., для универсальных офисно – торговых объектов диапазон ожидаемой текущей доходности на неактивном рынке составляет 11,1 % -12,4%.

Учитывая риски вложения в оцениваемый объект в станице Краснодарского края, оценщиком принято значение ставки капитализации принять на уровне максимального значения 12,4%.

Таблица № 171

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	11,1% 12,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	10,7% 12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,2%	11,5% 12,9%

Расчет ЧОД и рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации

Расчет расходов по эксплуатации объекта оценки, расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости объекта методом прямой капитализации приведен в следующей таблице:

Таблица № 172

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Наименование показателя	Значения (в рублях)
Объект оценки	Офисное помещение
Общая площадь, кв.м.	425,8
Арендная плата в год, рублей за кв.м с НДС	4 637
Потенциальный валовой доход (ПВД)	1 974 251
Процент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	19,8%
Потери от недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	390 902
Действительный валовой доход (ДВД)	1 583 349
Операционные расходы	353 391
Чистый операционный доход (ЧОД)	1 229 958
Ставка капитализации	12,4%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	9 919 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102, общей площадью 425,8 кв.м., рассчитанная доходным подходом по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

9 919 000 рублей
(Девять миллионов девятьсот девятнадцать тысяч) рублей.

6.8.3. 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.

Сравнительному и доходному подходу были присвоены равные веса по 0,5.

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

Таблица № 173

Согласование результатов оценки

Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес	Полученные значения, руб.
Затратный	Не использовался	-	-
Сравнительный	10 370 000	0,5	5 185 000
Доходный	9 919 000	0,5	4 960 000
Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно:			10 145 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102, общей площадью 425,8 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 145 000 рублей

(Десять миллионов сто сорок пять 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 универсальных офисно – торговых объектов на неактивном рынке, в среднем составляет 22,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102, общей площадью 425,8 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

7 862 000 – 12 428 000 рублей

(Семь миллионов восемьсот шестьдесят две тысячи – Двенадцать миллионов четыреста двадцать восемь тысяч) рублей.

6.9. Оценка рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, д. Митькино

6.9.1. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок площадью 20000 кв.м, категории: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для ведения крестьянского хозяйства, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, д. Митькино, с кадастровым номером: 50:04:0101202:115.

Оценка объекта проводилась на основании цен предложения на аналогичные объекты, расположенные в Дмитровском районе Московской области. Были проанализированы опубликованные предложения о продаже аналогичных объектов на рынке. 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.

В качестве объектов-аналогов были подобраны земельные участки, сходные с оцениваемым земельным участком, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

Тип цены:	<i>Предложение</i>
Условия финансовых расчетов:	<i>Рыночные</i>
Передаваемое право на объект:	<i>Право собственности</i>
Тип объекта:	<i>Земельный участок</i>
Местоположение:	<i>Московская область, Дмитровский р-н</i>
Дата предложения:	<i>Октябрь 2018 г.</i>
Площадь объекта:	<i>Любая, с учетом корректировок</i>
Наличие/отсутствие коммуникаций:	<i>Любое, с учетом корректировок</i>

Характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

Таблица №174

Краткая характеристика объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Московская область, Дмитровский городской округ, Акишево деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Свистуха деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Акишево деревня	Московская область, Дмитровский район, г/пос. Яхрома, в районе деревни Поповка
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование (назначение)	для с/х производства	КФХ	для с/х производства	КФХ
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Описание	Продается участок 32,34 га в 32 км от МКАД по Рогачевскому шоссе вблизи д. Акишево. Круглогодичный асфальтированный подъезд, коммуникации по границе, рельеф равнинный. Вид	Участок под фермерское хозяйство, теплицу и т.д граничит с дорогой. 27км от г.Лобня по Рогачевскому шоссе.	Продается участок 8,7183 га в 32 км от МКАД по Рогачевскому шоссе вблизи д. Акишево. Круглогодичный асфальтированный подъезд, коммуникации по границе, рельеф равнинный. Вид	Продается земельный участок площадью 83111 кв.м, (8,31 Га), 12 000 рублей за сотку. Кадастровый номер 50:04:0230206:1. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное

	разрешенного использования для с/х производства. Есть возможность межевания.		разрешенного использования для с/х производства. Есть возможность межевания.	использование: для организации крестьянского хозяйства. На участке выращиваем картофель и сено, обрабатывается ежегодно.
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе
Цена, руб. ¹⁹	45 270 000	1 800 000	15 441 000	9 973 320
Площадь, соток	3 234	114	872	831
Стоимость 1 сотки, руб.	13 998	15 789	17 711	12 000
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/194379894/	https://www.cian.ru/sale/suburban/191438796/	https://www.cian.ru/sale/suburban/194379893/	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_8.31_ga_snt_dn_p_593777347
Контактные данные	Тел.: +7 905 542-68-37	Тел.: +7 916 470-05-59	Тел.: +7 905 542-68-37	Тел.: +7 926 594-84-00

Сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам приведено в следующей таблице:

Таблица №175

Сравнительная характеристика объектов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, д. Митькино	Московская область, Дмитровский городской округ, Акишево деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Свистуха деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Акишево деревня	Московская область, Дмитровский район, г/пос. Яхрома, в районе деревни Поповка	Корректировка на местоположение
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Корректировка на категорию земель
Разрешенное использование (назначение)	КФХ	для с/х производства	КФХ	для с/х производства	КФХ	Корректировка на разрешенное использование (назначение)
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Сопоставимое
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	Сопоставимое
Площадь, соток	200	3 234	114	872	831	Корректировка на площадь (масштаб)
Валюта расчётов	Рубль	Рубль	Рубль	Рубль	Рубль	Сопоставимое

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов (на уторгование);
- на площадь земельного участка;
- на местоположение;
- на категорию земель;
- на вид разрешенного использования.

¹⁹Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов (уторгование)

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи по земельным участкам, Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке купли-продажи земли.

В результате переговоров с представителями риелторских компаний, а также на основании проанализированных рыночных данных, Оценщик пришел к выводу, что рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения (в том числе и для ведения крестьянского хозяйства) в Московской области имеет показатели средней активности: количество предложений продажи, как и активных покупателей, достаточно велико, при этом скидки на торг могут достигать значительных величин.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., среднее значение скидки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения на активном рынке представлены в следующей таблице:

Таблица № 176

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3%	14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7%	14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4%	17,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», г. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.

Поскольку оцениваемый земельный участок не используется более 2-х лет, он был отнесен оценщиком к земельным участкам, классифицируемым как залежь, среднее значение скидки на торг для которых составляет 16,1 %.

Данная корректировка является понижающей для всех объектов-аналогов.

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка на общую площадь вносится в том случае, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость зависит от площади самих объектов, то есть для земельного участка, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших размеров ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка на площадь земельного участка проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», г. Нижний Новгород, 2018г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр.104, табл.38):

Таблица № 177

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», г. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.

Площадь объекта оценки входит в диапазон площадей до 10 га. Корректирующие коэффициенты

на площадь для всех объектов-аналогов вводились в соответствии с приведенной таблицей. Таким образом корректирующий коэффициент для объекта-аналога № 1 соответствует 1,29, а для объектов-аналогов №№ 2-4 – 1,0.

Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения крестьянского хозяйства. Объекты-аналоги № 2 и 3 также относятся к категории земель населенных пунктов, а объекты-аналоги № 1 и 4 – к категории земель сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование у объектов-аналогов № 2 и 4 – для организации крестьянско-фермерского хозяйства, а у объектов-аналогов № 1 и 3 – для сельскохозяйственного производства.

Согласно общей классификации земельных участков по видам разрешенного использования, приведенному, в том числе в распоряжении Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013г. № 566-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области», оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги относятся к одной общей группе вида разрешенного использования: «Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования». Таким образом, по виду разрешенного использования объект оценки и объекты-аналоги являются сопоставимыми.

Также, Оценщиком были проанализированы данные таблицы соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования, представленной в Справочнике оценщика недвижимости-2017.«Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2017г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр.45, табл.5):

Таблица № 178

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2017г., под редакцией Лейфера Л.А.

В соответствии с приведенной таблицей, земельные участки категории земель населенных пунктов, также как и категории земель сельскохозяйственного назначения, могут иметь вид разрешенного использования под объекты сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства и т.п.. Соответственно, оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются сопоставимыми по категории земель.

Таким образом, необходимость в проведении корректировки на категорию земель и вид разрешенного использования для всех объектов-аналогов отсутствует.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из ценообразующих факторов. Ниже приведено местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

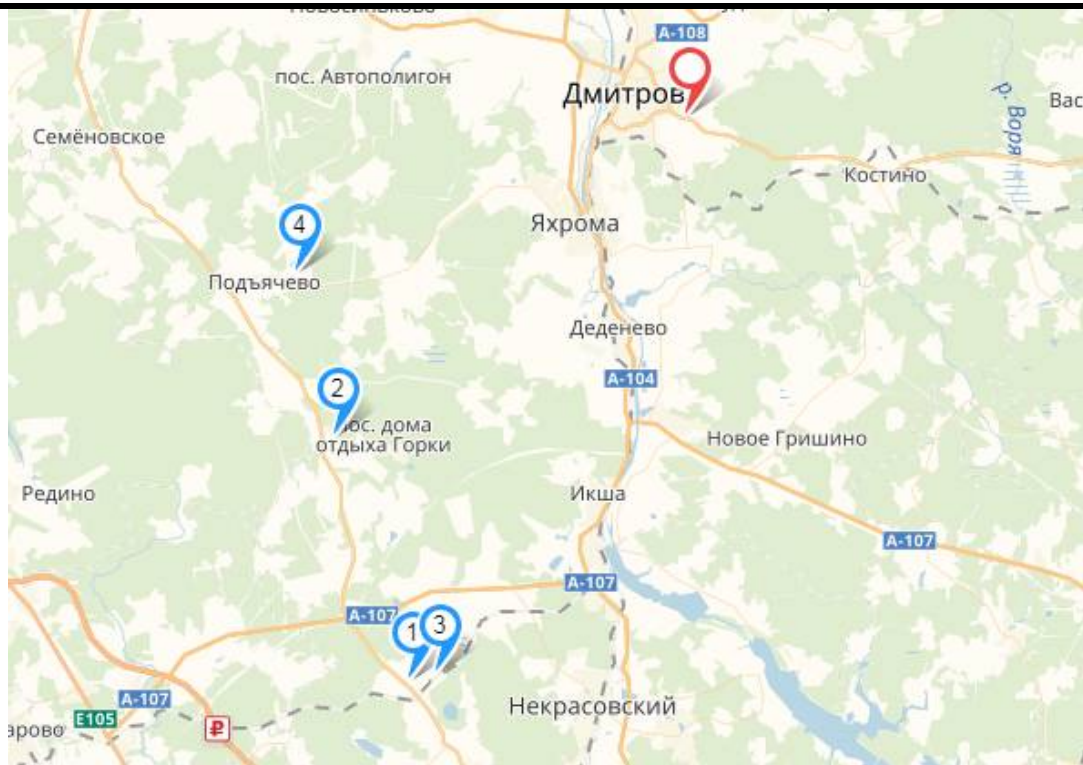


Рисунок № 43. Местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки (Объект оценки – красная метка).

Объект оценки находится в Дмитровском районе Московской области, д.Митькино, на расстоянии около 47 км от МКАД.

Объекты-аналоги также расположены в Московской области в Дмитровском районе, вблизи местоположения объекта оценки. Все выбранные объекты-аналоги находятся на расстоянии от 25 до 50 км от МКАД, обладают схожей с объектом оценки транспортной доступностью и инфраструктурой, расположены вблизи автомагистралей и транспортно-пересадочных узлов, что является основными ценообразующим фактором для земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Оценщиком не было выявлено существенной разницы в стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в северной части Московской области, на удалении от 25 до 50 км от МКАД.

Таким образом, местоположение объекта оценки и объектов-аналогов принимается сопоставимым и корректировка не осуществляется.

Итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 20000 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, д. Митькино, с кадастровым номером: 50:04:0101202:115, приведен в следующей таблице:

Таблица № 179

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Московская область, Дмитровский городской округ, Акишево деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Свистуха деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Акишево деревня	Московская область, Дмитровский район, г/пос. Яхрома, в районе деревни Поповка
Стоимость 1 сотки, руб.	13 998	15 789	17 711	12 000
Корректировка на уторгование, %	-16,1%	-16,1%	-16,1%	-16,1%
Скорректированная сумма, руб./сот.	11 744	13 247	14 860	10 068
Площадь, соток	3 234	114	872	831
Корректировка на площадь, коэфф-нт	1,29	1,00	1,00	1,00

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная сумма, руб./сот.	15 150	13 247	14 860	10 068
Корректировка на местоположение, коэфф-нт	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная сумма, руб./сот.	15 150	13 247	14 860	10 068
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	13 331			
Общая площадь оцениваемого земельного участка, соток	200			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.²⁰	2 666 200			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, д. Митькино, общей площадью 20000 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

2 666 000 рублей
(Два миллиона шестьсот шестьдесят шесть 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 информации, представленной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А., изданной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2017 г., неопределенность величины рыночной стоимости на активном рынке для земельных участков сельскохозяйственного назначения находится на уровне 15,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, д. Митькино, общей площадью 20000 кв.м, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

2 250 000–3 080 000 рублей
(Два миллиона двести пятьдесят тысяч – Три миллиона восемьдесят тысяч) рублей.

²⁰Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

6.10. Оценка рыночной стоимости жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, д. 203

6.10.1. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости жилого дома расположенного на земельном участке в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Оценка жилого дома проводилась на основании сложившихся в Дмитровском районе Московской области цен на жилую недвижимость вблизи местоположения объекта оценки. Настоящий расчет стоимости оцениваемых Объектов опирается на цены предложения, такой подход оправдан поскольку, в соответствии со стандартами при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Были проанализированы опубликованные предложения о продаже аналогичных объектов на рынке.

В качестве объектов-аналогов были подобраны жилые дома (дачи), причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

- Передаваемые юридические права и ограничения (собственность).
- Дата Оценки (октябрь 2018 г.)
- Функциональное назначение (жилое).
- Конструктивные особенности (жилой дом с земельным участком).
- Местоположение (Московская обл., Дмитровский р-н)
- Внутреннее состояние отделки (любое, с учетом корректировки)
- Материал стен (любой, с учетом корректировки)
- Наличие коммуникаций (любое, с учетом корректировки)
- Отопление (любое, с учетом корректировки)

Характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблицах ниже.

Таблица № 180

Краткая характеристика объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком
Передаваемые права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Московская обл., Дмитровский г.о, Сергейково деревня	Московская обл., Дмитровский г.о, Сергейково деревня	Московская обл., Дмитровский г.о, Сергейково деревня	Московская обл., Дмитровский г.о., Ваньково деревня
Площадь зданий, кв.м.	240	240	270	210
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1 500	1 500	1 800	900
Описание	Продается дом: стены пено-блоки, крыша черепица. На 1 этаже: гараж, сан узел, бойлерная, кухня, зал с выведенным дымоходом. На 2-ом этаже: 3 комнаты, санузел, балкон. Участок 15 соток. Подведены все коммуникации (газ, водопровод, канализация, электричество). Инфраструктура поселка:	Коттедж 240 кв. м, без отделки. Все Коммуникации - ЦЕНТРАЛЬНЫЕ (газ, электричество/по границе участка ,вода, канализация) на участке 15 соток в охраняемом поселке. 1-ый этаж: холл, кухня, гостиная, столовая, с/у; второй этаж: спальня - 3, с/у -2. Вся инфраструктура для	Продается дом: под отделку, стены пено-блоки, крыша черепица. На 1 этаже: гараж, сан узел, бойлерная, кухня, зал с выведенным дымоходом. На 2-ом этаже: 4 комнаты, санузел, балкон. Участок 18 соток. Подведены все коммуникации (газ, водопровод, канализация, электричество).	Коттедж для круглогодичного проживания 210 м2 с коммуникациями под ключ на территории охраняемого посёлка по Дмитровскому шоссе 52 км от МКДА, вблизи деревни Шадрино. Электричество подключено и разведено по дому, зимний водопровод от скважины,

	контрольно-пропускная система въезда в поселок, круглосуточная охрана, в перспективе спортивные и детские площадки, каскад прудов, ресторан с террасами для рыбной ловли, комплекс русских бань. До остановки пешком 7 мин.	круглогодичного проживания-контрольно-пропускная система въезда в поселок, круглосуточная охрана, в перспективе спортивные и детские площадки, каскад прудов, ресторан с террасами для рыбной ловли, комплекс русских бань. До остановки пешком 7 мин. В поселке ряд семей живут Постоянно!	Инфраструктура поселка: контрольно-пропускная система въезда в поселок, круглосуточная охрана, в перспективе спортивные и детские площадки, каскад прудов, ресторан с террасами для рыбной ловли, комплекс русских бань. До остановки пешком 7 мин.	душевая кабина, унитаз, раковина, все коммуникации в доме. Работает система жидкостного отопления алюминиевые батареи, в системе антифриз. Участок 9 соток, огорожен профнастилом. В поселке по границе поселка газовая подстанция хорошая перспектива подключения. КОНСТРУКЦИЯ ДОМА: Дом из строганного профилированного бруса сечением 150х150 мм, размером 6х9 метров..
Наличие коммуникаций/ Отопление	Все коммуникации/ Газовое	Все коммуникации/ Газовое	Все коммуникации/ Газовое	Отсутствует газоснабжение/ Электрическое
Материал стен	Пеноблоки	Пеноблоки	Пеноблоки	Брус
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее
Цена предложения, руб.	3 000 000	3 000 000	3 300 000	3 880 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	12 500	12 500	12 222	18 476
Источник	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/2280230/	https://www.cian.ru/sale/suburban/164245261/	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/2280247/	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/156548682/
Контакты	Тел.: +7 909 662-14-65, +7 985 999-58-00	Тел.: +7 926 576-20-99	Тел.: +7 909 662-14-65	Тел.: +7 916 645-85-40

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.

Таблица № 181

Сравнительная характеристика объектов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Тип объекта	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Сопоставимое
Местоположение	Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, д. 203	Московская обл., Дмитровский г.о, Сергейково деревня	Московская обл., Дмитровский г.о, Сергейково деревня	Московская обл., Дмитровский г.о, Сергейково деревня	Московская обл., Дмитровский г.о., Ваньково деревня	Корректировка на местоположение
Площадь, кв.м.	240	240	240	270	210	Корректировка на масштаб
Наличие коммуникаций/ Отопление	Все коммуникации/ Газовое	Все коммуникации/ Газовое	Все коммуникации/ Газовое	Все коммуникации/ Газовое	Отсутствует газоснабжение/ Электрическое	Корректировка на отопление
Материал стен	Пеноблоки	Пеноблоки	Пеноблоки	Пеноблоки	Брус	Корректировка на материал стен
Состояние внутренней отделки	Частичная чистовая отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее	Корректировка на состояние отделки
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

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. Ниже представлено пояснение применяемых корректировок.

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок, либо

обоснования отказа от них:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на местоположение;
- на площадь (масштаб);
- на отопление;
- на материал стен;
- на состояние отделки.

Корректировка на «цену предложения»

Скидка на торг определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома» под редакцией Лейфер Л.А. Расширенное значение скидки на торг, усредненное по городам России, для коттеджей составляет 5,3% – 12,5% (табл. 134)

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка была выявлена тенденция снижения спроса на загородную недвижимость с одновременным увеличением числа предложений в Московском регионе в целом, и в особенности по Дмитровскому направлению Московской области, Оценщиком принято решение использовать максимальное значение интервала скидки на торг для коттеджей в размере 12,5%.

Таблица № 182

Класс объектов	Скидки на торг		
	Среднее	Активный рынок	
		Расширенный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	9,7%	5,7%	13,8%
2. Дома	8,4%	4,9%	11,9%
3. Таунхаусы	8,2%	4,9%	11,6%
4. Коттеджи	8,9%	5,3%	12,5%

Корректировка на местоположение

Все подобранные аналоги, как и объект оценки, располагаются в Дмитровском районе Московской области. Объекты-аналоги расположены вблизи местоположения оцениваемого объекта, обладают сопоставимой инфраструктурой и транспортной доступностью.

Таким образом, местоположение объектов-аналогов и объекта оценки является сопоставимым. Проведение корректировки на местоположение не требуется.

Ниже приведено местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

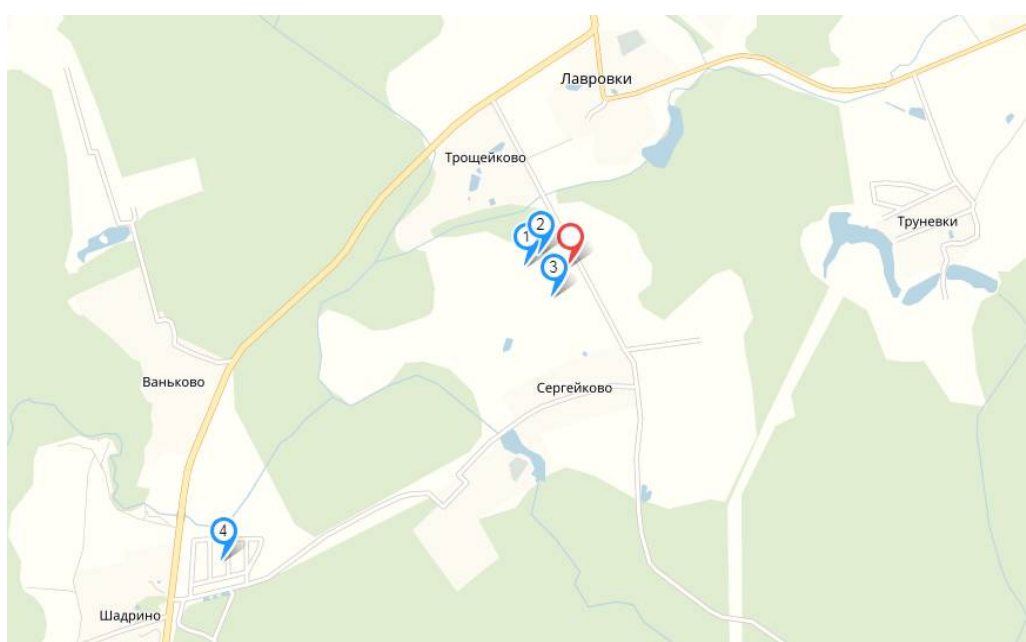


Рисунок № 44. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов (объект оценки – красная метка)

Корректировка на площадь

Площадь оцениваемого объекта 240 кв.м., площадь выбранных объектов-аналогов составляет соответственно: 240, 240, 270 и 210 кв.м. Необходимо провести корректировку на площадь.

На основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома» под редакцией Лейфер Л.А. (стр.153, табл.62), расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Таблица № 183

Корректировка на площадь					
4. Коттеджи					
Площадь, кв.м		аналог			
		100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,27	1,33
	200-400	0,89	1,00	1,13	1,18
	400-800	0,79	0,89	1,00	1,05
	≥800	0,75	0,85	0,95	1,00

В соответствии с приведенной таблицей, площади объекта оценки и всех выбранных объектов-аналогов входят в один диапазон площади – от 200 до 400 кв.м, соответственно внесение корректировки на площадь не требуется.

В соответствии с имеющимися данными о площади земельных участков по объектам-аналогам, обеспеченность землей всех выбранных объектов-аналогов сопоставима с обеспеченностью землей объекта оценки и, по мнению Оценщика, по данным показателям осуществление корректировки не требуется.

Корректировка на материал стен

У Объекта оценки основным материалом стен являются пенобетонные блоки, так же как и у объектов-аналогов №№ 1-3, а объект-аналог № 4 построен из деревянного бруса. Таким образом, необходимо внести корректировку на материал стен для объекта-аналога № 4.

Данная корректировка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. (стр.163, табл.69).

Таблица № 184

Корректировка на материал стен							
1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи							
Материал стен		аналог					
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,20	1,33	1,22	1,22	1,12
	шлакоблочные	0,83	1,00	1,11	1,01	1,01	0,93
	каркасно-деревянные	0,75	0,90	1,00	0,91	0,91	0,84
	из клееного бруса	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	бревенчатые	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	из пенобетонных блоков	0,89	1,07	1,19	1,09	1,09	1,00

В соответствии с приведенными данными, корректирующий коэффициент на материал стен при сравнении с объектом оценки для объекта-аналога №4 соответствует – 1,09.

Корректировка на отопление

Объект оценки обладает всеми необходимыми коммуникациями и предусмотрено газовое отопление дома, так же как и у объектов-аналогов №№ 1-3, а у объекта-аналога № 4 отсутствует газоснабжение и предусмотрено электрическое отопление. Таким образом, необходимо внести корректировку для объекта-аналога № 4 на тип отопления.

Данная корректировка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. (стр.193, табл.97).

Таблица № 185

Корректировка на отопление

Отопление		аналог					
		без отопления	от угольного котла	печное	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,88	0,87	0,85	0,83	0,81
	от угольного котла	1,13	1,00	0,98	0,97	0,93	0,92
	печное	1,15	1,02	1,00	0,98	0,95	0,93
	электрическое	1,17	1,04	1,02	1,00	0,97	0,95
	газовое	1,21	1,07	1,05	1,03	1,00	0,98
	центральное	1,23	1,09	1,07	1,05	1,02	1,00

В соответствии с приведенными данными, корректирующий коэффициент на отопление при сравнении с объектом оценки для объекта-аналога №4 соответствует – 1,03.

Корректировка на состоянии отделки

Состояние отделки оцениваемого объекта – частичная чистовая отделка. Объекты-аналоги №№ 1-3 находятся в состоянии без отделки, а объект-аналог № 4 имеет хорошую стандартную отделку. Таким образом, необходимо провести корректировку цен всех объектов-аналогов на состояние отделки по сравнению с объектом оценки.

Данная корректировка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. (стр.184, табл.85).

Таблица № 186

Корректировка на уровень отделки

Уровень отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

В соответствии с представленными данными, уровень отделки объекта оценки принят Оценщиком как «бюджетный», а объекта-аналога №4 – «современный». Соответственно, корректировка на состояние отделки для выбранных объектов-аналогов №№ 1-3 является повышающей и составляет

4376 руб., а для объекта-аналога № 4 – понижающая корректировка 2771 руб. Данные корректировки являются абсолютными для всех объектов-аналогов к стоимости за 1 кв.м.

Итоговый расчет рыночной стоимости жилого дома представлен в таблице ниже.

Таблица № 187

Итоговый расчет рыночной стоимости жилого дома

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Московская обл., Дмитровский г.о, Сергейково деревня	Московская обл., Дмитровский г.о, Сергейково деревня	Московская обл., Дмитровский г.о, Сергейково деревня	Московская обл., Дмитровский г.о., Ваньково деревня
Цена предложения, руб.	3 000 000	3 000 000	3 300 000	3 880 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	12 500	12 500	12 222	18 476
Корректировка на торг, %	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
Скорректированная стоимость, руб.	10 938	10 938	10 694	16 167
Площадь, кв.м.	240	240	270	210
Корректировка на площадь, коэф-т	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	10 938	10 938	10 694	16 167
Материал стен	Пеноблоки	Пеноблоки	Пеноблоки	Брус
Корректировка на материал стен, коэф.	1	1	1	1,09
Скорректированная стоимость, руб.	10 938	10 938	10 694	17 622
Отопление	Газовое	Газовое	Газовое	Электрическое
Корректировка на отопление, коэф.	1	1	1	1,03
Скорректированная стоимость, руб.	10 938	10 938	10 694	18 150
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее
Корректировка на состояние отделки, руб.	4 376	4 376	4 376	-2 771
Скорректированная стоимость, руб.	15 314	15 314	15 070	15 379
Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	15 269			
Рыночная стоимость жилого дома, общей площадью 240 кв.м, руб.	3 664 606			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, д. 203, общей площадью 240 кв.м, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

3 665 000 рублей

(Три миллиона шестьсот шестьдесят пять 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 информации, представленной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ

интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А., изданной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2017 г., неопределенность величины рыночной стоимости на активном рынке для жилых домов и коттеджей находится на уровне 8,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, д. 203, общей площадью 240 кв.м, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

3 350 000 – 3 980 000 рублей

(Три миллиона триста пятьдесят тысяч – Три миллиона девятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

6.11. Оценка рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65

Оцениваемый объект – 2-х этажный жилой дом, общей площадью 431,5 кв.м, с земельным участком площадью 4150 кв.м и баней площадью 132 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65.

Расчет рыночной стоимости жилого дома с земельным участком осуществлялся с применением сравнительного подхода.

При определении рыночной стоимости сооружения (бани) был использован затратный подход.

6.11.1. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости жилого дома расположенного на земельном участке в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Оценка жилого дома проводилась на основании сложившихся в Дмитровском районе Московской области цен на жилую недвижимость вблизи местоположения объекта оценки. Настоящий расчет стоимости оцениваемых Объектов опирается на цены предложения, такой подход оправдан поскольку, в соответствии со стандартами при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Были проанализированы опубликованные предложения о продаже аналогичных объектов на рынке.

В качестве объектов-аналогов были подобраны жилые дома (дачи), причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

- Передаваемые юридические права и ограничения (собственность).
- Дата Оценки (октябрь 2018 г.)
- Функциональное назначение (жилое).
- Конструктивные особенности (жилой дом с земельным участком).
- Местоположение (Московская обл., вблизи местоположения объекта оценки)
- Внутреннее состояние отделки (любое, с учетом корректировки)
- Материал стен (любой, с учетом корректировки)
- Наличие коммуникаций (любое, с учетом корректировки)
- Отопление (любое, с учетом корректировки)

Характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблицах ниже.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 188

Краткая характеристика объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком
Передаваемые права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Московская обл., Мытищи г.о., Марфино село	Московская обл., Дмитровский г.о., Некрасовское коттеджный поселок, 77	Московская обл., Мытищи г.о., Марфино село, ул. Оранжевая	Московская обл., Мытищи г.о., Марфино село
Площадь зданий, кв.м.	442	150	297	352
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1 200	634	1 200	1 700
Описание	Коттедж 442 кв. м, участок 12 соток, все ЦЕНТРАЛЬНЫЕ КОММУНИКАЦИИ заведены в дом. Дом под чистовую отделку. Дом 442 кв. м, 2 этажа / 3 уровня, материал блоки, В посёлке городского типа с развитой инфраструктурой продаётся 3-х уровневый коттедж в стадии чистовой отделки. Дом построен из пенобетонных блоков с полноценной теплоизоляцией. Толщина несущих стен 62 мм. Межэтажные перекрытия выполнены из ж/б плит. Окна - стеклопакеты. Коммуникации - все центральные (подключение оплачено); электричество 15 кВт, подключено; газ; центральный водопровод; центральная канализация. Подъездная дорога: круглогодичный подъезд.	Продам дом 2-этажный дом 150 м² (кирпич) на участке 6.34 сот., д. Саморядово, 22 км.от МКАД, Дом блочный, утеплен, облицован кирпичом, монолитное меж.этажное перекрытие. Пол бетон, Крыша перекрыта металлочерепицей, утепленная, ламинированные пластиковые окна, мет.двери. Колодец есть, септик есть, эл-во есть, ТУ на газ есть. Участок 6.34 сотки. Инфраструктура пос. Некрасовский-1 км.(дет.сад, школа, поликлиника, сетевые магазины). До ЖД станции Катуар-2 км.ходит маршрутка. Хороший подъезд, рядом лес, озеро.	3-х уровневый коттедж под чистовую отделку, материал стен - кирпич. Цоколь: помещение свободного назначения, бойлерная, бильярдная; первый уровень: гостиная с камином, кухня-столовая, сан/узел, веранда, гараж; второй уровень: 3 спальни, сан/узел. Стены оштукатурены, подготовлены к финишной отделке. Возможна отделка под ключ. Коммуникации: энергоснабжение - 10 кВт, водоснабжение - скважина + центральный водопровод по границе участка, канализация - септик + возможность подключения к центральной канализации, газовая магистраль по границе участка. Кровля - металлочерепица. Забор по периметру участка-кирпичные столбы + лента-стяжка + профлист.	Продается участок и дом. Участок расположен в с.Марфино, правильной формы, ухоженный площадью 17 соток. На участке имеется площадь 352 кв.м. под чистовую отделку, дом двух этажной постройки, свет, газ. Рядом лес. Дружные соседи, живут круглый год. В пешей доступности: магазины, школы, детские сады, различные кафе и бары. Отличная транспортная доступность, рейсовые автобусы до ж/д станции "Катуар". Прекрасные пейзажи и хорошая экология в уютной, тихой деревне, окруженной лесом в непосредственной близости от города.
Наличие коммуникаций/ Отопление	Все коммуникации/ Газовое	Все коммуникации (без разводки)/ Газовое	Отсутствует газоснабжение/ Электрическое	Все коммуникации/ Газовое
Материал стен	Пеноблоки	Пеноблоки	Кирпич	Пеноблоки
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Качество подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена предложения, руб.	11 800 000	4 100 000	10 000 000	10 900 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	26 697	27 333	33 670	30 966
Источник	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/167107437/	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/141250858/	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/185465469/	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/185163939/
Контакты	Тел.: +7 903 271-20-30	Тел.: +7 926 227-54-83	Тел.: +7 495 127-06-56	Тел.: +7 916 804-20-07, +7 925 800-04-07

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.

Сравнительная характеристика объектов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Тип объекта	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Сопоставимое
Местоположение	Московская обл., Дмитровский р-н, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	Московская обл., Мытищи г.о., Марфино село	Московская обл., Дмитровский г.о., Некрасовское коттеджный поселок, 77	Московская обл., Мытищи г.о., Марфино село, ул. Оранжевая	Московская обл., Мытищи г.о., Марфино село	Корректировка на местоположение
Площадь, кв.м.	431,5	442	150	297	352	Корректировка на масштаб
Площадь земельного участка, кв.м	4 150	1 200	634	1 200	1 700	Корректировка на площадь земельного участка
Наличие коммуникаций/Отопление	Отсутствует газоснабжение/Электрическое	Все коммуникации/Газовое	Все коммуникации (без разводки)/Газовое	Отсутствует газоснабжение/Электрическое	Все коммуникации/Газовое	Корректировка на коммуникации
Материал стен	Кирпич	Пеноблоки	Пеноблоки	Кирпич	Пеноблоки	Корректировка на материал стен
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Сопоставимое
Качество подъездных путей	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Корректировка на качество подъездных путей
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

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. Ниже представлено пояснение применяемых корректировок.

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок, либо обоснования отказа от них:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на местоположение;
- на площадь (масштаб);
- на коммуникации;
- на материал стен;
- на площадь земельного участка;
- на качество подъездных путей.

Корректировка на «цену предложения»

Скидка на торг определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома» под редакцией Лейфер Л.А. Расширенное значение скидки на торг, усредненное по городам России, для коттеджей составляет 5,3% – 12,5% (табл. 134)

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка была выявлена тенденция снижения спроса на загородную недвижимость с одновременным увеличением числа предложений в Московском регионе в целом, и в особенности по Дмитровскому направлению Московской области, Оценщиком принято решение использовать максимальное значение интервала скидки на торг для коттеджей в размере 12,5%.

Скидки на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	9,7%	5,7%	13,8%
2. Дома	8,4%	4,9%	11,9%
3. Таунхаусы	8,2%	4,9%	11,6%
4. Коттеджи	8,9%	5,3%	12,5%

Корректировка на местоположение

Объект оценки располагается в Дмитровском районе Московской области, так же как и объект-аналог №2. Объекты-аналоги № 1, 3 и 4 расположены в Мытищинском городском округе, граничащим с Дмитровским районом, вблизи местоположения оцениваемого объекта. Объекты-аналоги обладают сопоставимой с объектом оценки инфраструктурой и транспортной доступностью.

Таким образом, местоположение объектов-аналогов и объекта оценки является сопоставимым. Проведение корректировки на местоположение не требуется.

Ниже приведено местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

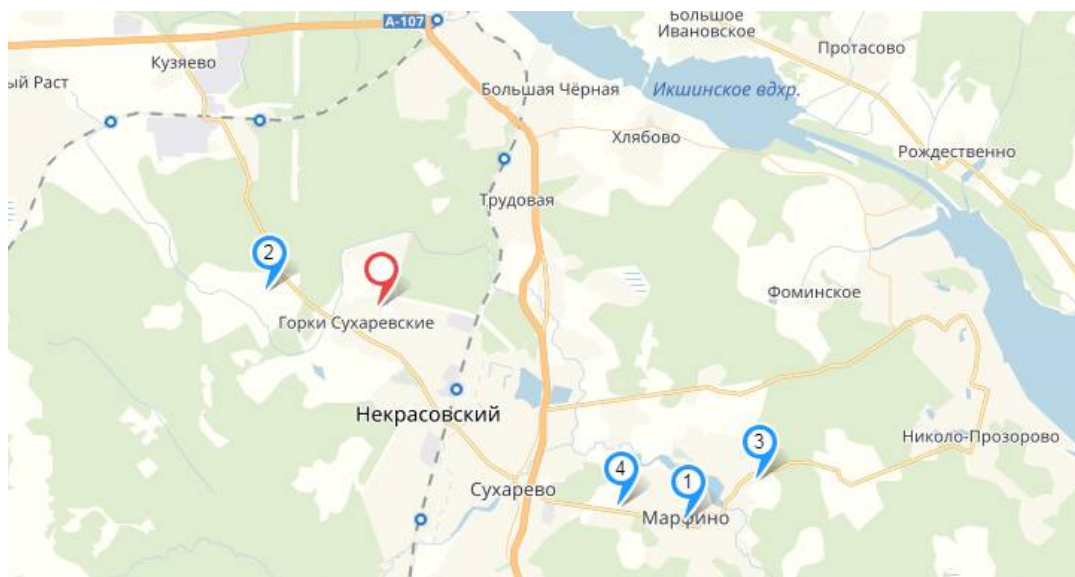


Рисунок № 45. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов (объект оценки – красная метка)

Корректировка на площадь

Площадь оцениваемого объекта 431,5 кв.м., площадь выбранных объектов-аналогов составляет соответственно: 442, 150, 297 и 352 кв.м. Необходимо провести корректировку на площадь.

На основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома» под редакцией Лейфер Л.А. (стр.153, табл.62), расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Таблица № 191

Корректировка на площадь

Площадь, кв.м		4. Коттеджи			
		аналог			
		100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,27	1,33
	200-400	0,89	1,00	1,13	1,18
	400-800	0,79	0,89	1,00	1,05
	≥800	0,75	0,85	0,95	1,00

В соответствии с приведенной таблицей, площади объекта оценки и выбранного объекта-аналога № 1 входят в один диапазон площади – от 400 до 800 кв.м. Объекты-аналоги № 3 и 4 входят в диапазон

площади от 200 до 400 кв.м, а объект-аналог № 2 – от 100 до 200 кв.м. Соответственно, корректирующие коэффициенты на площадь для объектов-аналогов № 3 и 4 составляют 0,89, для объекта-аналога № 2 – 0,79, а для объекта-аналога № 1 – 1,0.

Корректировка на материал стен

У Объекта оценки основным материалом стен является кирпич, так же как и у объекта-аналога № 3, а объекты-аналоги № 1, 2 и 4 построены в основном из пенобетонных блоков. Таким образом, необходимо внести корректировку на материал стен для объектов-аналогов № 1, 2 и 4.

Данная корректировка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. (стр.163, табл.69).

Таблица № 192

Материал стен		аналог					
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,20	1,33	1,22	1,22	1,12
	шлакоблочные	0,83	1,00	1,11	1,01	1,01	0,93
	каркасно-деревянные	0,75	0,90	1,00	0,91	0,91	0,84
	из клееного бруса	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	бревенчатые	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	из пенобетонных блоков	0,89	1,07	1,19	1,09	1,09	1,00

В соответствии с приведенными данными, корректирующий коэффициент на материал стен при сравнении с объектом оценки для объектов-аналогов № 1, 2 и 4 соответствует 1,12.

Корректировка на коммуникации

У объекта оценки отсутствует подключение к газоснабжению и соответственно предусматривается электрическое отопление дома, так же как и у объекта-аналога № 3, а объекты-аналоги № 1, 2 и 4 подключены ко всем необходимым коммуникациям и имеют газовое отопление. Таким образом, необходимо внести корректировку для объектов-аналогов № 1, 2 и 4 на тип отопления.

Данная корректировка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. (стр.193, табл.97).

Таблица № 193

Отопление		аналог					
		без отопления	от угольного котла	печное	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,88	0,87	0,85	0,83	0,81
	от угольного котла	1,13	1,00	0,98	0,97	0,93	0,92
	печное	1,15	1,02	1,00	0,98	0,95	0,93
	электрическое	1,17	1,04	1,02	1,00	0,97	0,95
	газовое	1,21	1,07	1,05	1,03	1,00	0,98
	центральное	1,23	1,09	1,07	1,05	1,02	1,00

В соответствии с приведенными данными, корректирующий коэффициент на отопление при сравнении с объектом оценки для объектов-аналогов № 1, 2 и 4 соответствует – 0,97.

Кроме того, у объекта-аналога № 2 отсутствует разводка подведенных коммуникаций по дому, в отличие от объекта оценки и остальных объектов-аналогов. Соответственно, необходимо внести корректировку на отсутствие разводки коммуникаций для объекта-аналога № 2.

Данная корректировка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. (стр.190, табл.88).

Таблица № 194

Корректировка на разводку коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок), к цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций	0,83	0,82	0,84

В соответствии с приведенными данными, корректирующий коэффициент на отсутствие разводки коммуникаций для объекта-аналога № 2 соответствует: $1/0,83 = 1,20$.

Корректировка на качество подъездных путей

У объекта оценки качество подъездных путей можно охарактеризовать как неудовлетворительное, в то время как объекты-аналоги обладают подъездными путями в хорошем состоянии. Соответственно необходимо внести корректировку на качество подъездных путей для всех объектов-аналогов в сравнении с оцениваемым объектом.

Данная корректировка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. (стр.137, табл.49)

Таблица № 195

Корректировка на качество подъездных путей

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение цены жилого дома, подъезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями	0,90	0,89	0,91

В соответствии с приведенными данными, корректировка на качество подъездных путей для всех объектов-аналогов составляет: 0,90.

Корректировка на площадь земельного участка

Площадь оцениваемого жилого дома 431,5 кв.м, площадь земельного участка - 4 150 кв.м. Коэффициент обеспеченности земель оцениваемого объекта – 9,62, данный коэффициент по объектам-аналогам составляет соответственно: 2,71; 4,22; 4,04; 4,83. В связи с существенными различиями по обеспеченности земельными участками объекта оценки и объектов-аналогов, необходимо провести корректировку на площадь земельных участков.

Для осуществления данной корректировки, необходимо рассчитать рыночную стоимость 1 кв.м рассматриваемого земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка будет рассчитана ниже в рамках сравнительного подхода, методом сравнения продаж.

Земельный участок расположен по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65. Назначение – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для личного подсобного хозяйства.

В качестве объектов-аналогов были выбраны земельные участки жилого назначения, расположенные вблизи местоположения оцениваемого земельного участка, причем особое внимание

уделялось тому, чтобы у оцениваемых объектов и аналогов не было различий, на которые было бы трудно расчитать и внести поправку. В качестве единицы сравнения выбран 1 кв.м. площади з/у.

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (любые с учетом корректировки).
2. Категория земли (любая с учетом корректировки).
3. Назначение земельного участка (жилое назначение).
4. Местоположение (Московская область, вблизи местоположения объекта оценки).

Характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже:

Таблица № 196

Характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Вид передаваемого права	Собственность	Аренда 49 лет	Собственность	Аренда 49 лет
Местоположение	Московская обл., Дмитровский р-н, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	Московская обл., Мытищи г.о., Марфино село	Московская обл., Дмитровский г.о., Некрасовское коттеджный поселок	Московская обл., Мытищи г.о., Сухарево деревня
Категория земель	Земли с/х назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ЛПХ	ИЖС	Дачное строительство	ИЖС
Цена предложения, рублей		1 250 000	1 250 000	1 200 000
Общая площадь земельного участка, кв.м.	4 150	1 500	1 000	1 500
Стоимость 1 кв.м, рублей		833	1 250	800
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе
Источник информации		https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/189326705/	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/156047123/	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/148953140/
Контакты		Тел.: +7 903 623-51-34	Тел.: +7 996 401-05-19	Тел.: +7 903 548-24-28

Источник: составлено Оценщиком

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки.

Таблица № 197

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №3	Корректировка
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	Московская обл., Дмитровский р-н, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	Московская обл., Мытищи г.о., Марфино село	Московская обл., Дмитровский г.о., Некрасовское коттеджный поселок	Московская обл., Мытищи г.о., Сухарево деревня	Корректировка на местоположение
Имущественные права	Собственность	Аренда 49 лет	Собственность	Аренда 49 лет	Корректировка на вид имущественных прав
Категория земель	Земли с/х назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Корректировка на категорию земель
Вид разрешенного использования	ЛПХ	ИЖС	Дачное строительство	ИЖС	Корректировка на вид разрешенного использования
Общая площадь земельного участка, кв.м.	4 150	1 500	1 200	900	Корректировка на площадь
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

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 в процессе торгов;
- на местоположение;
- на площадь земельного участка;
- на вид имущественных прав;
- на категорию и вид разрешенного использования.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Скидка на торг определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Значение скидки на торг усредненное по городам России для земельных участков жилого назначения на активном рынке составляет 8,8% (стр. 297, таблица 194)

Таблица № 198

Скидки на торг

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А.

Данная корректировка является понижающей для всех объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из ценообразующих факторов.

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в северной части Московской области, на расстоянии от 20 до 23 км от МКАД.

Все выбранные объекты-аналоги расположены вблизи местоположения объекта оценки, обладают сопоставимой с объектом оценки транспортной доступностью и инфраструктурой, расположены вблизи основных автомагистралей и транспортно-пересадочных узлов.

Таким образом, местоположение объекта оценки и всех объектов-аналогов является сопоставимым, корректировка не проводится.

Корректировка на вид имущественных прав

На объект оценки, как и объект-аналог № 2, оформлено право собственности, тогда как объекты-аналоги № 1 и 3 находятся в долгосрочной аренде. Соответственно, необходимо внести корректировку для объектов-аналогов № 1 и 3 на вид имущественных прав.

Данная корректировка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» под редакцией Лейфер Л.А (стр.170, табл.99).

Корректировка на имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,80

В соответствии с приведенными данными, корректировка на вид имущественных прав для объектов-аналогов № 1 и 3 составит: $1/0,78 = 1,28$.

Корректировка на категорию земельного участка и вид разрешенного использования.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного использования, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ). Объекты-аналоги № 1 и 3 имеют вид разрешенного использования – под ИЖС, а объект-аналог № 2 – для дачного строительства. Все объекты-аналоги относятся к категории земель населенных пунктов.

Согласно классификации земельных участков по категориям и видам разрешенного использования, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2017г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр.45, табл.5), земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения, также как и категории земель населенных пунктов, могут относиться по видам разрешенного использования к земельным участкам для личного подсобного хозяйства (ЛПХ), так и для размещения объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

Таблица № 200

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2017г., под редакцией Лейфера Л.А.

Кроме того, земельные участки с назначением ЛПХ, ИЖС и находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений отнесены, по данной классификации, к общему классу земельных участков, предназначенных для жилищного строительства.

Таким образом, все объекты-аналоги и объект оценки являются сопоставимыми по категории и видам разрешенного использования, необходимость в проведении корректировки отсутствует.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 4150 кв.м., площади объектов-аналогов: 1500, 1000 и 1500

кв.м.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таким образом, необходимо провести корректировку на масштаб (площадь).

Расчет корректировки на площадь, на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А (стр.195, табл.124), представлен в таблице ниже.

Таблица № 201

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

В соответствии с приведенной таблицей, корректировка на площадь для объекта-аналога № 2 составит 0,87, а для объектов-аналогов № 1 и 3 – 0,92.

Итоговый расчет рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка представлен в таблице ниже.

Таблица № 202

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., Дмитровский р-н, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	Московская обл., Мытищи г.о., Лысково деревня	Московская обл., Мытищи г.о., Сухарево деревня	Московская обл., Мытищи г.о., Марфино село
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		833	1 250	800
Корректировка на уторгование, %		-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		760	1 140	730
Корректировка на местоположение, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		760	1 140	730
Имущественные права	Собственность	Аренда 49 лет	Собственность	Аренда 49 лет
Корректировка на вид имущественных прав, коэф.		1,28	1	1,28
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		972	1 140	934
Площадь, кв.м.	4 150	1 500	1 000	1 500
Корректировка на площадь, коэф.		0,92	0,87	0,92
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		895	992	859
Средняя скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		915		

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

На основе рассчитанных данных был произведен расчет корректировки на избыток/недостаток земельного участка, приходящегося на объект оценки и объекты аналоги.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Таблица № 203

Расчет корректировки на избыток/недостаток земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь строений, кв.м.	431,5	442	150	297	352
Площадь земельного участка, кв.м.	4 150	1 200	634	1 200	1 700
Коэффициент обеспеченности земель	9,62	2,71	4,23	4,04	4,83
Необходимый земельный участок, кв.м.		4 251	1 443	2 856	3 385
Стоимость 1 кв.м. земли, руб.	915				
Площадь избыточного/недостающего зем. участка, кв.м.		3 051	809	1 656	1 685
Стоимость избытка/недостатка зем. участка, руб.		2 791 665	740 235	1 515 240	1 541 775
Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв.м.		6 316	4 935	5 102	4 380

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Итоговый расчет рыночной стоимости жилого дома представлен в таблице ниже.

Таблица № 204

Итоговый расчет рыночной стоимости жилого дома

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Московская обл., Мытицкий г.о., Марфино село	Московская обл., Дмитровский г.о., Некрасовское коттеджный поселок, 77	Московская обл., Мытицкий г.о., Марфино село, ул. Оранжевая	Московская обл., Мытицкий г.о., Марфино село
Цена предложения, руб.	11 800 000	4 100 000	10 000 000	10 900 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	26 697	27 333	33 670	30 966
Корректировка на торг, %	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
Скорректированная стоимость, руб.	23 360	23 917	29 461	27 095
Площадь, кв.м.	442	150	297	352
Корректировка на площадь, коэф-т	1	0,79	0,89	0,89
Скорректированная стоимость, руб.	23 360	18 894	26 221	24 115
Материал стен	Пеноблоки	Пеноблоки	Кирпич	Пеноблоки
Корректировка на материал стен, коэф.	1,12	1,12	1	1,12
Скорректированная стоимость, руб.	26 163	21 161	26 221	27 008
Коммуникации/Отопление	Все коммуникации/Газовое	Все коммуникации (без разводки)/ Газовое	Отсутствует газоснабжение/ Электрическое	Все коммуникации/ Газовое
Корректировка на отопление, коэф.	0,97	0,97	1	0,97
Корректировка на разводку коммуникаций	1	1,20	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	25 378	24 632	26 221	26 198
Качество подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на качество подъездных путей, коэф.	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость, руб.	22 840	22 169	23 598	23 578

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Корректировка на площадь земельного участка, руб.	6 316	4 935	5 102	4 380
Скорректированная стоимость, руб.	29 156	27 104	28 700	27 958
Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	28 230			
Рыночная стоимость жилого дома, общей площадью 431,5 кв.м, руб.	12 181 092			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65, общей площадью 431,5 кв.м, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

12 181 000 рублей
(Двенадцать миллионов сто восемьдесят одна тысяча) рублей.

6.11.2. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках затратного подхода.

При определении рыночной стоимости сооружения (бани) был использован затратный подход.

В соответствии с ФСО №1: «...*Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта недвижимости с учетом износа и устареваний...*»

Таким образом, при использовании затратного подхода используется следующая последовательность действий:

- Определение затрат на воспроизводство (замещения) объекта с применением метода укрупненных показателей стоимости строительства (по справочникам оценщика КО-Инвест);
- Определение износа и устареваний;
- Расчет рыночной (или иной) стоимости объекта оценка как суммы стоимости прав на земельный участок и затрат на воспроизводства (замещения) улучшений, за минусом накопленного износа.

Определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта недвижимости

В настоящем отчете затраты на замещение Объекта определялась на основании сборника разработанного фирмой КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), «Общественные здания» 2016 г.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных затрат или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо вести следующие поправки.

1) Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м² объекта недвижимости:

- на различие в конструктивных элементах;
- на наличие подвалов;
- на наличие фонарей;
- на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- на фундамент;
- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

2) Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на разницу в объеме или площади;
- на различие в сейсмичности;
- на доначисления к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли;
- на регионально-экономические различия в уровне цен;
- на изменение цен после издания справочника.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных разделов 1 и 2 справочника.

Для окончательного расчета необходимо произвести учет прибыли застройщика (девелопера) и налога на добавленную стоимость.

В случае использования сборника УПСС при оценке затратным подходом восстановительная стоимость определяется по формуле:

$$C_c = (C_{БАЗ} + SDC) \times K \times N \times K_{НДС} \times K_{предпр}; \text{ где}$$

C_c – стоимость строительства;

$C_{БАЗ}$ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2016 г.

SDC – итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м объекта недвижимости (определяется на основании разделов 2, 3, 4 и 8 соответствующего справочника);

K – общий корректирующий коэффициент единиц измерения по второй группе поправок (определяется на основании разделов 2 и 5 соответствующего справочника);

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (площадь и пр.);

$K_{НДС}$ – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

$K_{предпр}$ – коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль;

Описание выбранного объекта аналога приведено в таблице ниже:

Таблица № 205

Сравнительная характеристика объекта оценки и объекта аналога

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, единица измерения	Здание, расположенное по адресу: МО, р-н Дмитровский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	Объект-аналог
	Код аналога		ОЗ.06.000.0001
1	Район расположение (республика, регион, населенный пункт)	Московская область	Московская область
2.	Назначение здания	Баня	Баня
3	Объемно-планировочные параметры:		
3.1.	Строительный объем, куб.м	488 ²¹	до 1000
3.2.	Общая площадь, кв.м	132	нет данных
3.3.	Количество этажей	1	1
3.4.	Средняя высота этажа, м	4,4	4,4
3.5.	Наличие подземных этажей	1	нет данных
3.6.	Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. здание ОСЗ или пристроенное)	ОСЗ	ОСЗ
4.	Преобладающий материал:		
	-фундамент	нет данных	бутобетонный/бутовый
	-стены	кирпич	кирпич
5.	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
6.	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномёрзлые)	нет данных	нет данных
7.	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см ²)	нет данных	нет данных

²¹Рассчитано по результатам фактических измерений, произведенных во время осмотра объекта

8.	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
9.	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	- отопление, вентиляции и кондиционирование	+	+
	- водоснабжение и канализация	+	+
	- электроснабжение и электроосвещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
10.	Класс качество здания	економ	економ
	Справочная стоимость 1 куб.м здания, в руб.		10 685

Источник: документы Заказчика, сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания 2016»

Оценщиком не выявлено отличий между оцениваемым Объектом и объектом-аналогом по первой группе поправок.

Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием (V_о, S_о соответственно) и ближайшим параметром из справочника (V_{спр}, S_{спр}) определяется с помощью коэффициентов таблицы сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания 2016». Данная таблица приведена ниже:

Таблица № 206

Поправка на разницу в объеме и площади здания

На разницу в объеме		На разницу в площади	
V _о /V _{спр}	K _о	S _о /S _{спр}	K _о
<0,1	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,1	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,3	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,5	1,16	0,85-1,15	1
0,7-1,3	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2	0,87	>1,50	0,93
>2	0,86		

Строительный объем оцениваемого сооружения составляет 488 куб.м, а объект-аналог учитывает объем строительства до 10000 куб.м, таким образом необходимость в проведении корректировки на разницу в объеме отсутствует, корректировочный коэффициент соответствует 1,0.

Поправка на различие в сейсмичности

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_{сейсм}) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе сейсмичности, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели:

$$K_{сейсм} = \frac{\Delta_j}{\Delta_c}; \text{ где}$$

Δ_j , Δ_c - коэффициенты уровня стоимости здания, соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j – ом районе расположения оцениваемого объекта (см. раздел 1 сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания 2016»). Данная таблица приведена ниже.

Таблица № 207

Поправка сейсмичности к справочной стоимости

Сейсмичность в баллах	Корректировка
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Зоны сейсмичности определяются по регионам, расположенным в трех основных секторах – в Европейской части, Сибири и на Дальнем Востоке. На Европейской части России выделяют три зоны: Северный Кавказ, Восточно-Европейская равнина и Урал.

Объект оценки находится в Московской области и данный регион характеризуется относительно слабой сейсмичностью, коэффициент сейсмичности равен 6 баллам. Таким образом, данная поправка составляет 1.

Интегральный территориально-экономический коэффициент

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{терр-эк}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}; \text{ где}$$

$K_{рег-эк}$ – регионально-экономический корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений к справочной стоимости строительства в Московской области на 01.01.2018г., приведен в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» (справочник «Индексы цен в строительстве» № 102 январь 2018 г. таблица № 2.2.2.):

Таблица № 208

Корректирующий коэффициент стоимости строительства в г.Москва

Класс конструктивной системы	Значения
КС – 1	1,138

Источник: справочник «Индексы цен в строительстве» № 102 январь 2018 г. таблица № 2.2.2.

$K_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Поправка на изменение цен после издания справочника

Коэффициент изменения стоимости строительства рассчитывался на основе прогнозных данных о средних региональных индексах, рассчитанных по отношению к фактическим ценам на 01.01.2018 г., опубликованных в сборниках «КО-ИНВЕСТ».

Расчеты производились оценщиками по следующей формуле:

$$K_i = \frac{I_o}{I_i}; \text{ где}$$

K_i – коэффициент перевода затрат в i-том периоде к дате определения стоимости;

I_o – индекс цен на дату определения стоимости;

I_i – индекс цен в i-том периоде (на 01.01.2018 г.).

Таблица № 209

Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Наименование	Индекс	Источник
К на декабрь 2017 г.	9,586	Ко-Инвест № 102 январь 2018, табл. №2.1
К на октябрь 2018 г.	9,760	Ко-Инвест № 104 июль 2018, табл. №2.1
Коэффициент перехода	1,018	

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Прибыль девелопера (предпринимателя)

Поскольку оцениваемый объект входит в состав объекта оценки жилого назначения, Оценщиком принято решение не учитывать в расчетах прибыль девелопера (предпринимателя).

Значение коэффициента прибыли девелопера (предпринимателя) принято на уровне 1.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Описание примененных корректировок, группы поправок (К) представлено в таблице ниже:

Таблица № 210

Расчет поправок группы (К)

Наименование	Источник информации	Обоснование и расчет	Коэффициент
Корректирующий коэффициент на разницу в объеме и площади	Таблица №2.6 справочника «Общественные здания 2016»	Нет различий	1
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	Таблица №2.7 справочника «Общественные здания 2016»	Сейсмичность в баллах 6	1
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	Таблица № 2.8 справочника «Общественные здания 2016»	Нет различий	1
Регионально-экономические поправки	п.п. 2.2.2 справочника «Индексы цен в строительстве» № 102 январь 2018 г.	Для КС-1 по Московской области	1,138
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	п.п. 2.1. справочника «Индексы цен в строительстве» Ко-Инвест № 104 июль 2018, табл. №2.1 (октябрь 2018) п.п. 2.1. справочника «Индексы цен в строительстве» Ко-Инвест № 102 январь 2018, табл. №2.1 (декабрь 2017)	октябрь 2018/ декабрь 2017 = 9,760/9,586	1,018
Итого по второй группе			1,1585

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Расчет затрат на воспроизводство представлен в таблице ниже:

Таблица № 211

Расчет затрат на воспроизводство объекта капитального строительства

Объект Оценки	Код аналога	Ед. изм.	Сбаз руб./ед.	Группа поправок (SDC), руб.	Группа поправка к (К)	Объем объекта оценки, куб.м	Прибыль предпринимателя	Затраты на воспроизводство, руб.
Сооружение (баня), расположенное по адресу: МО, р-н Дмитровский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	03.06.000 .0001	куб.м	10 685	0,000	1,1585	488	1,0	6 040 743

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Определение износа Объекта недвижимости

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

Физический износ – отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым.

Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправдано.

Существуют следующие методы определения физического износа объекта недвижимости:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;
- модифицированный метод.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

В настоящем отчете величина физического износа рассчитывалась исходя из проведенного визуального осмотра объекта, на основании следующей таблицы:

Таблица № 212

Описание состояния элементов объекта недвижимости для ориентировочной оценки физического износа зданий²²

Состояние элементов объекта недвижимости	Характеристика физического состояния	Износ
Отличное	Практически новый объект с малыми сроками эксплуатации	0%-15%
Хорошее	Объект со средними сроками эксплуатации, недавно проведенным капитальным ремонтом, Наличие отдельных дефектов и повреждений не влияющих на эксплуатацию	15%-35%
Удовлетворительное	Объект со средними сроками эксплуатации, требующий проведения капитального ремонта	35%-60%
Неудовлетворительное	Объект длительное время эксплуатирующийся, требующий капитального ремонта. Проведение ремонта целесообразно	60%-90%
Аварийное	Объект длительное время эксплуатирующийся, требующий капитального ремонта. Проведение ремонта не целесообразно. Возможно частичное использование строительных материалов по утилизационной стоимости	90%-100%

Расчет физического износа для оцениваемого здания рассчитывался с учетом результатов осмотра, обнаруженных дефектов и повреждений, а также основываясь на вышеизложенной информации об оценке состояния конструктивных элементов оцениваемого объекта.

Физический износ фактически имеющихся конструктивных элементов определялся оценщиком на основании Таблицы № 35.

Итоговое значение физического износа здания определялось как сумма значений износа по всем конструктивным элементам, определенного в соответствии с долей каждого конструктивного элемента в удельной стоимости всего здания.

Расчет физического износа здания приведен в таблице ниже:

Таблица № 213

Расчет физического износа здания

Наименование конструктивного элемента здания, описание	Справочная стоимость конструктивного элемента, руб./куб.м	Износ по элементам	Доля в удельной стоимости здания	Физический износ
фундаменты	1068,2	30%	0,1000	3,00%
стены	1602,4	40%	0,1500	6,00%
перегородки	1068,3	40%	0,1000	4,00%
перекрытия и покрытие	962,1	30%	0,0900	2,70%
кровля	640,1	20%	0,0599	1,20%
полы	640,1	30%	0,0599	1,80%
отделка	962,1	50%	0,0900	4,50%
особостроительные работы	1496,2	50%	0,1400	7,00%
отопление и вентиляция	292,6	70%	0,0274	1,92%
водоснабжение и канализация	881,5	70%	0,0825	5,77%
электроосвещение	54,8	30%	0,0051	0,15%
слаботочные системы	54,8	30%	0,0051	0,15%
прочие системы и специальное оборудование	962,1	30%	0,0900	2,70%
Итого:	10 685		1,00	41%

Источник: расчет Оценщика

Функциональный износ (обесценивание) – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное использование может проявиться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишки производственных мощностей, конструктивной избыточности, избытке переменных производственных затрат и.т.д. Функциональное устаревание

²² Источник: «Оценка недвижимости» под редакцией профессора Грязновой А.Г., 2003

обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

Учитывая то, что у объекта на дату определения стоимости, не выявлено избытков или недостатков качественных характеристик здания, оценщики сделали вывод, соответствует современным стандартам с точки зрения функциональной полезности. Функциональный износ определен оценщиками на уровне 0%.

Экономический износ (внешний) – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как, общеэкономический и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращения спроса на определенный вид продукции и сокращения предложений, или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениями, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического износа в России являются: общее состояние экономики, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнения окружающей среды.

Существуют два метода оценки экономического (внешнего) износа:

- сравнения продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящихся к изменению внешних условий.

Каких либо законодательных ограничений по отношению к оцениваемому объекту недвижимости выявлено не было. В рамках настоящего Отчета величина внешнего износа определена на уровне 0%.

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{накопл}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}}), \text{ где:}$$

$I_{\text{накопл}}$ – суммарный накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{э}}$ – экономический износ.

Определение затрат на воспроизводство с учетом износа объекта недвижимости представлено в таблице ниже:

Таблица № 214

Расчет затрат на воспроизводство с учетом износа

Наименование	Год постройки	Стоимость воспроизводства без учета износа, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Затраты на воспроизводство с учетом износа, руб.
Сооружение (баня), расположенное по адресу: МО, р-н Дмитровский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	Нет данных	6 040 743	41%	0%	0%	41%	3 564 039

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, затраты на воспроизводство сооружения (бани) с учетом износа составляют (округленно): **3 564 000 руб.**

Полученная стоимость рассчитана без учета стоимости земельного участка, на котором расположено сооружение (баня).

В соответствии с данными публичной кадастровой карты, баня расположена не на оцениваемом в составе объекта оценки земельном участке. Оценщик делает предположение о возможности оформления прав на земельный участок в пределах площади застройки собственником оцениваемого сооружения (бани).

Соответственно необходимо учесть стоимость земельного участка в пределах площади застройки в стоимости оцениваемого сооружения.

В связи с отсутствием технических документов по сооружению (бани), площадь застройки сооружения была рассчитана Оценщиком по результатам фактических измерений, произведенных во время осмотра объекта, и составила 150 кв.м.

Стоимость 1 кв.м земельного участка принята на уровне стоимости оцениваемого земельного участка под жилую застройку, рассчитанной выше в рамках сравнительного подхода при оценке жилого дома с земельным участком, составляющей 915 руб./кв.м.

Таким образом стоимость земельного участка под площадью застройки сооружения (бани) составляет: $150 * 915 = 137\ 250$ руб.

Итоговый расчет рыночной стоимости бани с учетом занимаемого земельного участка представлен в таблице ниже.

Таблица № 215

Расчет рыночной стоимости сооружения (бани) с учетом земельного участка

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Сооружение (баня), расположенная по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	132	3 564 039
2	Земельный участок под площадью застройки	150	137 250
	Итого:		3 701 289

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость сооружения (бани), расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65, общей площадью 132 кв.м, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

3 701 000 рублей

(Три миллиона семьсот одна тысяча) рублей.

6.11.3. Итоговое значение рыночной стоимости объекта

Оцениваемый объект – 2-х этажный жилой дом, общей площадью 431,5 кв.м, с земельным участком площадью 4150 кв.м и баней площадью 132 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65.

Расчет рыночной стоимости жилого дома с земельным участком осуществлялся с применением сравнительного подхода.

При определении рыночной стоимости сооружения (бани) был использован затратный подход.

Расчет итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта представлен в следующей таблице.

Таблица № 216

Расчет рыночной стоимости сооружения (бани) с учетом земельного участка

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом с земельным участком, расположенный по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	12 181 092
Сооружение (баня), расположенная по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65	3 701 289
Итого:	15 882 381

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

15 882 000 рублей

(Пятнадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи) 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 информации, представленной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А., изданной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2017 г., неопределенность величины рыночной стоимости на активном рынке для жилых домов и коттеджей находится на уровне 8,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д.65, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

14 530 000 – 17 230 000 рублей

(Четырнадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч – Семнадцать миллионов двести тридцать тысяч) рублей.

6.12. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу:

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 251, общей площадью 335,5 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 944 000 рублей
(Десять миллионов девятьсот сорок четыре тысячи) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. 1-я Серебрянская, д. 2, пом. 249, общей площадью 426,5 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 069 000 рублей
(Десять миллионов шестьдесят девять тысяч) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская обл., г. Пушкино, ул. Институтская, д. 27, пом. 83, общей площадью 738,7 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

21 718 000 рублей
(Двадцать один миллион семьсот восемнадцать тысяч) рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки (земельный участок, площадью 5000 кв.м., по адресу Ярославская область, Угличский район, д. Налуцкое, кадастровый номер 76:16:020501:647), рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составляет с учётом округления:

851 000 рублей
(Восемьсот пятьдесят одна тысяча) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д. 48, пом. 8 общей площадью 112,3 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

3 580 000 рублей
(Три миллиона пятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Рыночная стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Никитская, д. 36, рассчитанная по состоянию на даты оценки составляет с учетом округления :

60 286 000 рублей
(Шестьдесят миллионов двести восемьдесят шесть тысяч) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77, общей площадью 861,8 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

37 303 000 рублей
(Тридцать семь миллионов триста три тысячи) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102, общей площадью 425,8 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 145 000 рублей
(Десять миллионов сто сорок пять тысяч) рублей.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, д. Митькино, общей площадью 20000 кв.м, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

2 666 000 рублей
(Два миллиона шестьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская область, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д. 65, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

15 882 000 рублей
(Пятнадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское с.п., д. Сергейково, д. 203, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

3 665 000 рублей
(Три миллиона шестьсот шестьдесят пять тысяч) 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 и торговли РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25.09.2014 года: №611.

Оценщик



Дамнянович П Ю

Оценщик

Косилова Е. В.

Генеральный директор
ООО "Экономико-правовая Экспертиза"

Разоренова 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



Дамнянович П Ю

Оценщик

Косилова Е. 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

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Аналоги – г. Дмитров

Свободное назначение, 83,6 м²
Московская область, Дмитров, Школьная ул., 10 На карте
Дмитровское шоссе, 54 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

7 фото

Площадь: 83,6 м² | Этаж: 1 из 18 | Помещение: Свободно

Назначение: другое

Продажа помещений свободного назначения в цоколе 18-этажного дома от собственника. Помещение с черновой отделкой, с отдельным входом. По всем интересующим Вас вопросам звоните по указанным контактам. Сумма продажи 2420000.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 909 629-36-42, +7 495 999-05-50

2 420 000 ₽
28 948 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 11241261
+7 909 629-36-42
+7 495 999-05-50
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Малотажный бизнес-квартал - Парк Мира
Офисы с дизайнерской отделкой 3-х видов в квартале европейского уровня 7 мин. от н. Алексеевская
Тел: (495) 182-85-96

DM Tower – БЦ класса «А»
Выгодные инвестиции в новый БЦ от 9 800 000 руб., окупаемость 8 лет!
Тел: (495) 021-12-65
Офисы от 127 000 руб/м²
Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru. Девелопер KR Properties

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»


← → ↻ 🏠 <https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/193003708/> 🔍 ☆ ☰

Сервисы 📍 Новая вкладка 🌐 Яндекс 🌐 Fhtylf jabcid 📄 Продажа здания в СА... 📊 Аналитика и методики 📊 Анализ рынка недвиж... 🏠 Продажа земли промыш... 📊 Обзоры рынка коммер... 📄 Архив объявлений, ст... 📄 Архив объявлений Ав...

Свободное назначение, 74,4 м²

Московская область, Дмитров, ул. Космонавтов [На карте](#)
Дмитровское шоссе, 56 км от МКАД

❤ В избранное 🗑 📄 📧 📞 ⚠ Пожаловаться



4 фото

Площадь	Этаж	Помещение
74,4 м²	1 из 17	Свободно


Назначение: офис

Нежилое помещение находится в цокольном этаже 17 этажного кирпично-монолитного дома. Дом заселен, хорошая проходимость. Выполнен качественный ремонт, отдельный вход, парковка. Все центральные коммуникации: свет, вода, отопление, санузел. Общая площадь 74.4 кв.м., вся городская инфраструктура в шаговой доступности.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 925 091-55-42
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


3 100 000 Р

41 667 Р за м²
✉ Следить за изменением цены
Включены НДС




DM Tower – БЦ класса «А»
Продажа панорамных офисов от 127 000 руб. м²! Площадь от 68 м²! Подземный паркинг!
Тел: (495) 021-12-65
Офисы от **127 000 руб.**

Проектная декларация на сайте [dmtower-bc.ru](#). Девелопер KR Properties



PEREVA ПРОДАЖА от 78 000 руб/м²
Технопарк Peregva
Продажа производственных, офисных и складских помещений от 78 000 руб/м²! Рядом с М.Варьино
Тел: (495) 104-78-65
ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ПРОИЗВОДСТВО

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «КР Пропертивс»



ПАРК МИРА
МАЛОЭТАЖНЫЙ ЕВРОПЕЙСКИЙ БИЗНЕС-КВАРТАЛ
Офисы с отделкой от 28 м²
Малоэтажный бизнес-квартал - Парк Мира
Офисы с дизайнерской отделкой 3-х видов в квартале европейского уровня 7 мин. от М. Алексеевская
Тел: (495) 182-85-96

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_114_m_ul._graviynaya_dom_8_1414340041
Сервисы Новая вкладка Яндекс Fhtylf jabcdj Продажа здания в САС АВС Аналитика и методики РЕН Анализ рынка недвиж Продажа земли промыш Обзоры рынка коммер Архив объявлений, стр. В Архив объявлений Авт

Коммерческое помещение 114 м² ул. Гравийная дом 8

3 100 000 ₽

Кредит под залог

№ 1414340041, размещено 22 октября в 19:35 1278 (+8)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 929 912-80-52

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Агентство недвижимости "FOX"

Агентство

Контактное лицо

Офис

Адрес

Дмитров, Московская область, Гравийная улица, 8

Агентство недвижимости "FOX"

Агентство недвижимости "Фох" оказывает услуги на рынке недвижимости во всех сегментах городской, загородной, коммерческой и элитной недвижимости



Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Площадь: 114 м²

Адрес: Дмитров, Московская область, Гравийная улица, 8

[Посмотреть карту](#)

Продается нежилое помещение в Дмитрове, ул. Гравийная дом 8

Общая площадь, м2: 114

Этаж/этажность: цоколь / 10

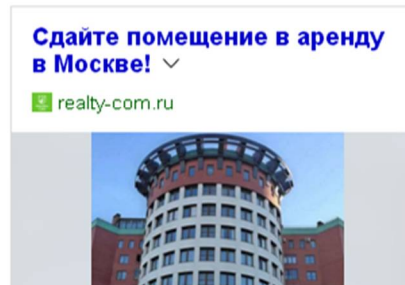
Тип дома: монолитно - кирпичный

Состояние: без отделки

Дополнительное описание: нежилое помещение общей площадью 114 кв.м. в 10-этажном монолитно - кирпичном жилом доме. Помещение без внутренней отделки, подведены коммуникации. Соседнее помещение занимает фитнес клуб. Также, располагаются магазины.

Условия сделки: Прямая продажа

Описание микрорайона: Дом расположен в крупном жилом секторе города с развитой инфраструктурой.



Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_78_m_871339922 ☆ ☰


Сервисы 📍 Новая вкладка 📄 Яндекс 🌐 Fhtylf jabcjd 📄 Продажа здания в САС 📄 Аналитика и методик 📄 РБК Анализ рынка недвиж 📄 Продажа земли промыш 📄 Обзоры рынка коммер 📄 Архив объявлений, ст 📄 Архив объявлений Ав

Помещение свободного назначения, 78 м²

2 990 000 ₽ Кредит под залог

№ 871339922, размещено 26 октября в 07:44 👁 3916 (+6)

📍 Добавить в избранное 📌 Добавить заметку



8 926 271-35-16

Написать сообщение


ОЛЕГ
Агентство
На Авито с марта 2014
Завершено 32 объявления

4 объявления пользователя

Контактное лицо
олег

Адрес
Московская область, Дмитров, ул
Архитектора В.В.Белоброва, 3

Аренда на Новогодней ярмарке ✕
christmas.sdg.msk.ru



Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Площадь: 78 м²

Адрес: Московская область, Дмитров, ул. Архитектора В.В.Белоброва, 3

[Посмотреть карту](#)

Продам помещение свободного назначения.

Помещение состоит из двух больших комнат (33,5 м² и 36,9 м²), кладовки 7,4 м² и с/у. Все коммуникации центральные. Располагается по адресу: г. Дмитров, ул. Арх. Белоброва д.3 Помещение имеет отдельный вход, располагается в цокольном этаже многоэтажного дома. Собственник.



[Пожаловаться](#)



Яндекс.Директ

Арендный бизнес окупится быстро! ▾

 soverent.ru



Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

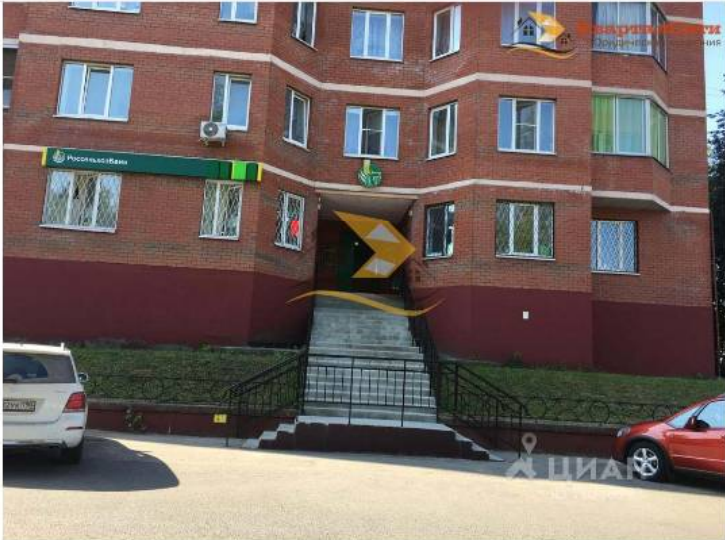
← → ↻ 🏠 <https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/193191089/> ☆ ☰

Сервисы 📍 Новая вкладка 🇾🇵 Яндекс 🌐 Fhtylf jabcjd 📄 Продажа здания в САС 📊 Аналитика и методики 📄 РБК Анализ рынка недвиж. 🏠 Продажа земли промыш. 📊 Обзоры рынка коммер. 📄 Архив объявлений, ст. 📄 Архив объявлений Авт. >>


Свободное назначение, 100 м²

Московская область, Дмитров, Чекистская ул., 5 [На карте](#)
📍 Дмитровское шоссе, 56 км от МКАД

❤ В избранное 🔄 ✎ ⬇️ 📄 🔄 ⚠ Пожаловаться



12 фото



Площадь 100 м² Этаж 1 из 6 Помещение Свободно


60 000 Р/мес. ↓ 7 200 Р за м² в год

✓ PRO

КварталСити
Агентство недвижимости
62 объявления

+7 915 226-01-03
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

 **STREET со входом у метро**
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В ноябре 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07

Акция действует до 30.11.2018. Подробности акции на сайте www.glincom.com

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначение, 100 м²

Предлагаем в аренду помещение 100 кв.м. расположенное в городе Дмитрове на ул. Чекистская, дом 5, на первом этаже жилого дома, с отдельным входом. Помещение состоит из 5 комнат по площади от 36 до 15 кв.м., так же имеется сан.узел и помещение для хоз.нужд.

Установлены счетчики на электричество, холодная и горячая вода. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Внутри сделан качественный ремонт: подвесной потолок, пол-плитка, линолеум, стены окрашены и поклеены обои.

В помещении видеонаблюдение.

Дом расположен в крупном жилом секторе с развитой инфраструктурой. Удобная парковка, отличная транспортная доступность. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Идеально подходит под салон красоты, детский центр дошкольного образования, а так же курсы по подготовки к ОГЭ и ЕГЭ (напротив расположена школа), под офисы и торговлю и т.п. Заходи и работай!!!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 915 226-01-03
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


60 000 ₽/мес. ↓
7 200 ₽ за м² в год

PRO

КварталСити
Агентство недвижимости
62 объявления

+7 915 226-01-03
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

 **STREET со входом у метро**
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро.
Собственник. Арендатору 5% скидка

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Сервисы Новая вкладка Яндекс Fhtylf jabcjd Продажа здания в САС Аналитика и методик РБЛ Анализ рынка недвиж Продажа земли промыш Обзоры рынка коммер Архив объявлений, ст В Архив объявлений Ави

Помещение свободного назначения, 64 м² 32 000 ₪ в месяц

Сергей 8 906 034-73-75 Написать сообщение

8 906 034-73-75

Написать сообщение
Отвечает около часа

Сергей
Агентство
На Авито с ноября 2012

4 объявления пользователя

Контактное лицо
Сергей

Адрес
Дмитров, Дмитровский городской округ,
Московская область, Школьная улица, 10

Площадь: 64 м²

СБЕРБАНК

Откройте
вклад «Рекордный»
со ставкой до
715%

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Адрес: Дмитров, Дмитровский городской округ, Московская область, Школьная улица, 10 [Посмотреть карту](#)

Сдается помещение свободного назначения (64кв.м) Располагается в г. Дмитров на улице Школьная д. 10 Цокольный этаж нового дома. Высота потолка 3.5 метра Самый центр города, очень развитый район, большая проходимость. Отличное место для начала вашего бизнес-плана, подойдет под любой вид деятельности. Арендная плата 500р. За кв.м. ком. платежи по счетчику. В помещении выполнен ремонт. Есть возможность разместить рекламу на фасаде здания. Предоставляется юр адрес.



[Пожаловаться](#)

[Похожие объявления](#)

ОТКРЫТЬ ВКЛАД

Спутник с выгодой 612 000



sputnikcity.ru




Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/170911653/

Сервисы Новая вкладка Яндекс Fhtylf jabcd Продажа здания в СА Аналитика и методики РБ Анализ рынка недви Продажа земли промь Обзоры рынка коммер Архив объявлений, стр Архив объявлений Ав

Московская область, Дмитров, Аверьянова микрорайон, 17 [На карте](#)
Дмитровское шоссе, 55 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



22 фото

Площадь	Этаж	Помещение
103 м ²	1 из 12	Свободно


Назначение: клиентский офис, бытовые услуги, офис, медицинский центр, стоматология, фотостудия, мастерская, детский клуб, детский центр, готовый бизнес, косметология, массажный салон, турагенство, фото студия, услуги

61 800 Р/мес.

7 200 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены коммунальные платежи, НДС; комиссия 40%

PRO

Галина Богданова
Риан
Нет отзывов
[31 объявление](#)
+7 926 823-01-04
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка
[Написать сообщение](#)



Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37
Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колди»

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
 Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

[Фотографии \(22\)](#)
[Описание](#)
[На карте](#)
[Контактное лицо](#)

Свободное назначение, 103 м²

Сдам нежилое помещение свободного назначения в г. Дмитров, мкр Аверьянова, дом 17, на 1-ом этаже 12-этажного, полностью заселенного дома, расположенного в жилом микрорайоне, в 5 минутах ходьбы от центра города, площадью 103 кв. м. ремонт присутствует, помещение включает в себя 5 офисных помещений, одно из них проходное, можно использовать как ресепшн из него проход в четыре кабинета, Здание расположено в центральной части города, отличный пешеходный и транспортный трафик, Назначение любое. И есть отдельное помещение состоящее из 2 кабинетов общей площадью 15 кв. м. Стоимость 600 рублей кв. м. + комиссия.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 926 823-01-04
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	61 800 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	7 200 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 9 373 Р	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	40%
Предоплата	1 месяц		

61 800 Р/мес. ↑ ↓

7 200 Р за м² в год

✓ PRO

Галина Богданова
 Риан

Нет отзывов

[31 объявление](#)

+7 926 823-01-04

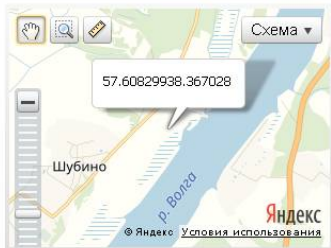
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

Бизнес-центр LOFTEC
 Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
 Тел.: (495) 127-39-37

Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колди»

Аналоги – Ярославская обл., д. Налуцкое



Расстояние до областного центра: 160 км [показать](#)
 Расстояние до районного центра: 15 км [показать](#)
 Расстояние от Москвы: 250 км [показать](#)

Информация о участке:

Отметить для сравнения

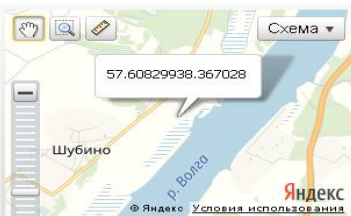
Посмотреть карту [Посмотреть карту](#)
 поселка Пристань Шубино, Ярославская обл., Угличский р-н, 230 км от МКАД
 Область: Ярославская
 Район: Угличский
 Расположение: д.Шубино
 Площадь: 31,83 соток
 Цена: 795 750 р.
 Цена за сотку: 25 000 р.
 Назначение: для ИЖС
 Категория земли: земли населённых пунктов
 Направление: Дмитровское ш. А104

Описание участка:



СВЯЗАТЬСЯ С НАМИ

email...
 имя...
 текст...



Расстояние до областного центра: 160 км [показать](#)
 Расстояние до районного центра: 15 км [показать](#)
 Расстояние от Москвы: 250 км [показать](#)

Информация о участке:

Отметить для сравнения

Посмотреть карту [Посмотреть карту](#)
 поселка Пристань Шубино, Ярославская обл., Угличский р-н, 230 км от МКАД
 Область: Ярославская
 Район: Угличский
 Расположение: д.Шубино
 Площадь: 27,35 соток
 Цена: 820 500 р.
 Цена за сотку: 30 000 р.
 Назначение: для ИЖС
 Категория земли: земли населённых пунктов
 Направление: Дмитровское ш. А104

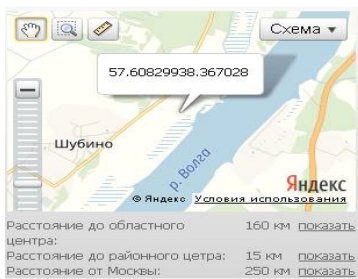
Описание участка:



СВЯЗАТЬСЯ С НАМИ

email...
 имя...
 текст...

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



Информация о участке:

Посмотреть карту [Посмотреть карту](#)
 Поселка: Пристань Шубино, Ярославская обл., Угличский р-н, 230 км от МКАД
 Область: Ярославская
 Район: Угличский
 Расположение: д. Шубино
 Площадь: 56,26 соток
 Цена: 1 125 200 р.
 Цена за сотку: 20 000 р.
 Назначение: для ИЖС
 Категория земли: земли населённых пунктов
 Направление: Дмитровское ш. А104

Отметить для сравнения

Описание участка:



СВЯЗАТЬСЯ С НАМИ

email...
 ИМЯ...
 текст...
 Отправить

Расстояние до областного центра: 160 км [показать](#)
 Расстояние до районного центра: 15 км [показать](#)
 Расстояние от Москвы: 250 км [показать](#)

Описание участка:



СВЯЗАТЬСЯ С НАМИ

email...
 ИМЯ...
 текст...
 Отправить

Замечательный земельный участок для строительства индивидуального жилого дома с возможностью регистрации проживания в нем. С участка открывается великолепный вид на широкую Волгу, пешая прогулка до берега которой занимает не более 2-3 минут. Участок не затопляемый половодьями и разливами, имеет ровный рельеф равномерно снижающийся в сторону берега. В стоимость участка входит подключение электричества 15 кВт. До въезда в поселок Пристань Шубино Вы можете добраться круглый год по асфальтовой дороге хорошего качества. Внутрипоселковые дороги грунтовые с настилом сверху бетонными плитами, однако после окончания строительства основных сооружений возможна коллективное строительство дорог более высокого качества. Автобусная остановка на автобусы до г. Углича находится в 10 минутах ходьбы от участка. Участок находится в зоне уверенного приема всех мобильных операторов. Все документы на участок в полном комплекте, оформление договора купли-продажи производится в г. Углич.

Аналоги – г. Кострома


Аналоги. Сравнительный подход

1

<https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/169977836/>

Здание, 460 м²
Костромская область, Кострома, просп. Мира, 6Г [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



12 фото

Площадь	Этажность	Год постройки
460 м ²	4 этажа	2017

Предлагаем Вашему вниманию административное здание с расположением в центре города (первый квартал), собственной парковкой и ремонтом. Отдельно стоящее новое здание. Три этажа и цоколь.

34 220 000 ₪
74 392 ₪ за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

ID 14898963
+7 910 370-39-99
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Яндекс Директ
Быстровозводимые конструкции!
[Узнать больше](#) amk-angar.ru

<https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/169977836/>

12 фото

Площадь	Этажность	Год постройки
460 м ²	4 этажа	2017

Предлагаем Вашему вниманию административное здание с расположением в центре города (первый квартал), собственной парковкой и ремонтом. Отдельно стоящее новое здание. Три этажа и цоколь. Все коммуникации, АОГВ, интернет, телевидение. Сделан ремонт на всех уровнях, включая цоколь. Сейчас функционирует как гостиница. На первом этаже возможно выделить два помещения по 40 кв/м с отдельными входами. Заезд с ул. Шагова. Возможно использование под гостиницу, хостел, медицинский центр, банк, офисы, салоны красоты, фитнес зал и т.д. Продажа от застройщика.

34 220 000 ₪
74 392 ₪ за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

ID 14898963
+7 910 370-39-99
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Яндекс Директ
Быстровозводимые конструкции!
[Узнать больше](#) amk-angar.ru

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 910 370-39-99
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	34 220 000 ₪
Ставка	74 392 ₪ за м ²
Налог	НДС включен

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

2

https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/194753036/

Здание, 605 м²
Костромская область, Кострома, ул. Князева, 11 На карте

35 000 000 ₽
57 852 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
Индекс
Агентство недвижимости
242 объявления
+7 953 653-18-88
+7 494 245-37-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Площадь 605 м² Этажность 3 этажа

Административное здание: общая площадь 605 кв. м.
Три этажа, мансардный этаж и цокольный этаж.
Земельный участок в собственности 2 сот. под зданием
Рядом находится роддом. Первый квартал от центра города.

3

https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/196404856/

Здание, 690 м²
Костромская область, Кострома, Давыдовский-1 микрорайон, 30А На карте

32 450 000 ₽
47 029 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 19348186
+7 910 807-88-88
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Площадь 690 м² Этажность 2 этажа Год постройки 2011

Ривьера
Ски-вакансионный центр
Возвращение премии за покупки
БИЛЕТЫ В КИНО И БОЛЬШОЙ ТЕАТР
При оплате картой Mastercard

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/196404856/

Сервисы: Mail.Ru: почта, поиск; Яндекс; РосБизнесКонсалтинг; Ченжонат.com: новости; Всё о спорте на SOVSF; СПОРТ-ЭКСПРЕСС: Еж...; Живой Журнал | Блоги; Популярная Механика; Русский Репортер

13 фото

32 450 000 ₽
47 029 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 19348186
+7 910 807-88-88
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 910 807-88-88
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Условия сделки

Цена	32 450 000 ₽
Ставка	47 029 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 4 950 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Аналоги Доходный подход

1

https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/197414556/

Недвижимость в Костроме > Коммерческая > Аренда офисов в Костроме > Октябрьская площадь

вчера, 00:15 1 просмотр, 0 за сегодня

Офис, 157 м²
Костромская область, Кострома, Октябрьская пл., 3 На карте

В избранное Пожаловаться

Нет фото

Площадь: 157 м² Этаж: 4 из 5 Помещение: Свободно

Сдается помещение под офис, все коммуникации, ремонт + коммунальные платежи, состояние хорошее.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 915 910-10-13
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Условия сделки

Цена	78 250 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	5 981 ₽ за м²/гол	Срок аренды	Плительный

78 250 ₽/мес.
5 981 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии

PRO
Сенатор
Агентство недвижимости
Еще 398 объектов

+7 915 910-10-13
SMS доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/197414556/

Сервисы Mail.Ru: почта, поиск Я Яндекс РосБизнесКонсалтинг Чемпионат.com: новости Всё о спорте на SOVSF СПОРТ-ЭКСПРЕСС: Еж Живой Журнал | Блоги Популярная Механика: Русский Репортер

Нет фото

Площадь **157 м²** Этаж **4 из 5** Помещение **Свободно**

Сдается помещение под офис, все коммуникации, ремонт + коммунальные платежи, состояние хорошее.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 915 910-10-13
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки


Цена	78 250 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	5 981 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 11 936 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

78 250 Р/мес.
5 981 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; без комиссии

PRO
Сенатор
Агентство недвижимости
Еще 398 объектов

+7 915 910-10-13
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка
[Написать сообщение](#)



2

https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/197414631/

Недвижимость в Костроме > Коммерческая > Аренда офисов в Костроме > улица Маршала Новикова

вчера, 00:15 1 просмотр, 0 за сегодня

Платное

Офис, 93 м²
Костромская область, Кострома, ул. Маршала Новикова 10 [На карте](#)

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)

Нет фото

Площадь **93 м²** Этаж **2 из 3** Помещение **Свободно**

2 этаж, отдельный вход, евроремонт, интернет, телефон, сигнализация, мебель.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 911 540-20-57
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Условия сделки


Цена	46 500 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	6 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный

46 500 Р/мес.
6 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; комиссия 50%

PRO
Альянс
Агентство недвижимости

+7 911 540-20-57
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка
[Написать сообщение](#)

 **Елена Анатольевна Канфарова**
Нет отзывов



Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/197414631/

Нет фото

Площадь: 93 м² Этаж: 2 из 3 Помещение: Свободно

2 этаж, отдельный вход, евроремонт, интернет, телефон, сигнализация, мебель .

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 911 540-20-57
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	46 500 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	6 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 7 093 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

46 500 Р/мес.
6 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; комиссия 50%

PRO
Альянс
Агентство недвижимости
+7 911 540-20-57
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Елена Анатольевна Канфарова
Нет отзывов

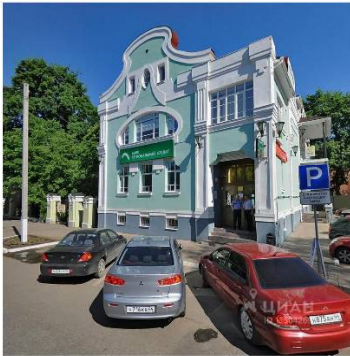
РИВЬЕРА
Средств не хватает?
Выигрывайте призы за покупки!
БИЛЕТЫ В КИНО И БОЛЬШОЙ ТЕАТР
При оплате картой Mastercard

3

https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/193105278/

Офис, 50 м²
Костромская область, Кострома, ул. Свердлова [На карте](#)

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



1 фото

Площадь: 50 м² Этаж: 1 из 3 Помещение: Свободно

Сдаем помещения на Свердлова в новом здании с ремонтом и АОГВ. По 550р. за кв.м. 1-й и 2-й этажи. Помещений много, можно разных площадей. Можно разместить любой вид деятельности. Цоколь и мансарда дешево.

27 500 Р/мес.
6 600 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; без комиссии

PRO
Усадьба
Агентство недвижимости
203 объявления
+7 910 920-19-75
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/193105278/

Сервисы: Mail.Ru: почта, поиск, Яндекс, РосБизнесКонсалтинг, Чемпионат.com: новости, Всё о спорте на SOVSF, СПОРТ-ЭКСПРЕСС: Ек, Живой Журнал | Блоги, Популярная Механика, Русский Репортер

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 50 м²

Сдаем помещения на Свердлова в новом здании с ремонтом и АОГВ. По 550р. за кв.м. 1-й и 2-й этажи. Помещений много, можно разных площадей. Можно разместить любой вид деятельности. Цоколь и мансарда дешевле.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 910 920-19-75
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	27 500 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	6 600 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 4 194 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

27 500 Р/мес.

6 600 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии

PRO

Усадьба
Агентство недвижимости
203 объявления

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Аналоги – г. Пушкино

Офис

https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/183831922/


67% USD 65.65 10192 5

ная страница Я... Сервисы Яндексa obzor_gupka_ofisnoy... Главная страница Я... Сервисы Яндексa Почта Сервисы Яндексa Карты Маркет Новости

Офис, 158,9 м²

Московская область, Пушкино, Новая Деревня микрорайон, Институтская ул., 11 [На карте](#)
Ярославское шоссе, 20 км от МКАД Осташковское шоссе, 24 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



12 фото

Площадь	Этаж	Помещение
158,9 м ²	1 из 17	Занято до апр 2022

Собственник, продаю 159 кв.м с ремонтом и отдельным входом, на 1-ом этаже жилого дома. Помещение свободного назначения, отлично подойдёт под офис, магазин, сферу услуг и др.

В помещении выполнен качественный ремонт, стены окрашены, пол - паркетная доска, установлены стеклянные перегородки для разделения рабочих зон.

Помещение снабжено двумя санузлами, мини кухней, оборудована зона Ресепшен, множество телефонных линий, выделенная линия интернет (оптоволокно), кондиционирование, система усиления сотового сигнала, видеодомофон, охранная сигнализация, рольставни.

Помещение расположено в новом заселённом, перспективном районе г. Пушкино, на 1-ом этаже 17-ти этажного жилого комплекса Адмирал, 2008 года постройки.

В непосредственной близости - центр города, а также транспортный узел ст. Пушкино (электропоезд Спутник до станции метро Комсомольская за 28 мин), 5 минут пешком до автобусной остановки (автобусы до м.ВДНХ), удалённость помещения от МКАД 19км.

11 000 000 ₪
69 226 ₪ за м²

ID 16068982
+7 999 277-71-01
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

<https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/183831922/>


Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

<https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/176574505/>

Свободное назначение, 56 м²
Московская область, Пушкино, Надсоновская ул., 24 На карте
Ярославское шоссе, 18 км от МКАД Осташковское шоссе, 22 км от МКАД

2 500 000 Р
44 643 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
Мегаполис-Сервис
Агентство недвижимости
13 объявлений
+7 915 407-69-22
+7 916 618-07-07
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



Площадь: 56 м² Этаж: 3 из 3 Помещение: Свободно

Назначение: офис, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, магазин, фотостудия, интернет магазин, другое
Продается торгово-офисное помещение в г.Пушкино, ул.Надсоновская, д.24. ТД "Пушкинский".
Площадь - 56 кв.м., на 3-м этаже. Помещение без окон, установлен кондиционер, есть свой санузел.
Хорошая проходимость, много арендаторов, внизу есть кафе.
До ж/д станции 15 мин. пешком.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Деловой центр JAZZ
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 60 м². 1-я линия Суцесского Вала. 200 м от метро. Рассрочка платежа 0%
Тел.: (495) 818-78-40
Проектная декларация на сайте offices.jazzvital.ru/docs. Застройщик Spinec.

LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа офис и ПСН в БЦ Riverside. Павильная наб. От 107 т.м².
Готовность 100%. Акция! Скидка 5% на готовый арендный бизнес.
Тел.: (495) 120-00-38
Скидка действует до 30.11.2018. Подробности акции на сайте www.glncom.com

STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В ноябре 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07
Акция действует до 30.11.2018. Подробности акции на сайте www.glncom.com

<https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/176574505/>


<https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/189193687/>

Недвижимость в Пушкино > Коммерческая > Продажа офисов в Пушкино > Осташковское шоссе > Ярославское шоссе > улица Грибоедова
3 окт, 09:36 113 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 56,6 м²
в торгово-офисном комплексе «Флагман»
Московская область, Пушкино, ул. Грибоедова, 7 На карте
Ярославское шоссе, 19 км от МКАД Осташковское шоссе, 23 км от МКАД

3 100 000 Р
54 771 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

PRO
Ip-realty
Агентство недвижимости
19 объявлений
+7 926 393-92-97
+7 926 536-93-31
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение



Площадь: 56,6 м² Этаж: 3 из 7 Помещение: Свободно

Предлагается на продажу помещение/офис 56 м., которое находится на 3 этаже бизнес центра. Само помещение поделено на 3 офиса 10+16+18 + общий холл 12 м. Есть ещё площади с арендаторами.

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Буванская.
Тел.: (495) 127-39-37
Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колдин»

LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа офис и ПСН в БЦ Riverside. Павильная наб. От 107 т.м².
Готовность 100%. Акция! Скидка 5% на готовый арендный бизнес.
Тел.: (495) 120-00-38
Скидка действует до 30.11.2018. Подробности акции на сайте www.glncom.com

<https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/189193687/>

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/194183569/

67% USD 65.58 10205 7

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Пушкино > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Пушкино > Осташковское шоссе > Ярославское шоссе > улица Тургенева

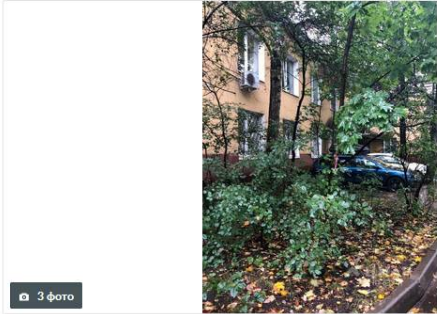
29 окт, 15:27 53 просмотра, 1 за сегодня

Свободное назначение, от 200 до 400 м²

Московская область, Пушкино, ул. Тургенева, 9 На карте

Ярославское шоссе, 19 км от МКАД Осташковское шоссе, 23 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



3 фото

Площадь: от 200 до 400 м² Этаж: 1 из 5 Помещение: Свободно

Назначение: медицинский центр

Продажа от собственника. Продается здание в самом центре города Пушкино. 1-й и 2-й этаж по 200 кв. м. До жд станции 5 минут пешком. Объект очень привлекателен для аренды, а также для своего бизнеса. Хорошая проходимость. Прекрасный объект для вложения своих средств. Звоните! Оперативный показ.

от 10 000 000 до 20 000 000 ₽

50 000 ₽ за м² Следить за изменением цены Включены НДС

ID 63741

+7 926 590-09-26

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

Написать сообщение

<https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/194183569/>

https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/195162141/

67% USD 65.99 10254 3


Главная страница Я... Сервисы Яндекс... Карта Маркет Новости Лента новос

Офис, 45 м²

Московская область, Пушкино, проезд 2-й Фабричный, 16 На карте

Ярославское шоссе, 18 км от МКАД Осташковское шоссе, 22 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



11 фото

Площадь: 45 м² Этаж: 1 из 25 Помещение: Свободно

Сдаю помещение 45 м² в центре г. Пушкино Московской области. Помещение находится на 1 этаже и имеет отдельный вход (через подъезд). Сделан качественный современный ремонт. Имеется санузел. Оплата 30000 в месяц + коммунальные платежи. Комиссия агентства

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

30 150 ₽/мес.

8 040 ₽ за м² в год Следить за изменением цены Включены НДС, комиссия 100%

PRO

Дом на Скале
Агентство недвижимости
65 объявлений

+7 929 917-16-86

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

Написать сообщение

DM Tower – БЦ класса «А»
Выгодные инвестиции в новый БЦ от 9 500 000 руб., окупаемость 8 лет!
Тел.: (495) 021-12-65

офисы от 127 000 руб!

Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru. Девелопер KR Properties

Малотрафик бизнес-квартал - Парк Мира
Офисы с дизайнерской отделкой 3-х видов в квартале европейского уровня, 7 мин. от м. Делесовская
Тел.: (495) 182-05-96

Деловой центр JAZZ
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 60 м². 1-я линия Суховского Вала, 200 м от метро. Рассрочка платежа 0%
Тел.: (495) 818-78-40

Проектная декларация на сайте officesjazzivkvar.ru/docs. Застройщик Sminex.


<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/195162141/>

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/194118177/ 67% USD 65,99 10256 3

Офис, 112 м²
Московская область, Пушкино, ул. Некрасова, 3а [На карте](#)
Ярославское шоссе, 19 км от МКАД Осташковское шоссе, 23 км от МКАД

В избранное [Пожаловаться](#)



9 фото

Площадь	Этаж	Помещение
112 м ²	3 из 3	Свободно

Аренда от собственника! Сдается офисное помещение с раздельными кабинетами в самом центре города. Длительный срок! Коммунальные услуги и интернет входят в стоимость аренды. Вид из окон на Городской Парк Культуры и Отдыха. Хорошая проходимость. Есть парковка. Возможность арендных каникул. Оперативный показ!!!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

71 680 Р/мес. ↑

7 680 Р за м² в год

ID 63741

+7 926 590-09-26

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

[Написать сообщение](#)

Малозатяжной бизнес-квартал - Парк Мира

Офисы с дизайнерской отделкой 3-х видов в квартале европейского уровня. 7 мин. от м. Алексеевская
Тел.: (495) 182-85-96

DM Tower – БЦ класса «А»

Продажа панорамных офисов от 127 000 руб./м2! Площади от 68 м2! Подземный паркинг!
Тел.: (495) 021-12-65

Проектная декларация на сайте [dmtower-bc.ru](#), Девелопер KR Properties

Бизнес-центр LOFTEC

Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37


Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колда»

<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/194118177/>

https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/183079325/ 67% USD 65,99 10256 2

Офис, от 9 до 56 м²
Московская область, Пушкино, ул. Грибоедова, 7 [На карте](#)
Ярославское шоссе, 19 км от МКАД Осташковское шоссе, 23 км от МКАД

В избранное [Пожаловаться](#)



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение
от 9 до 56 м ²	3 из 7	Свободно

ТЦ Флагман, 3 этаж, в учебном центре Годограф сдается офис(классы, общая площадь 56 кв.м.) на час(250р/час /класс), для проведения презентаций, занятий, курсов, кружков, мастер-классов, тренингов, консультаций, совещаний, дней рождений. Идеально подходит для репетиторов, психологов, адвокатов, сетевого бизнеса, курсов иностранных языков, курсов вождения, ментальной математики, курсов для беременных, для шахмат, бизнес-тренингов, деловых игр, обучающих мероприятий, стартапов и частных массажистов. 3 класса (25,18,9 кв.м.) и предбанник(3 кв.м.). Классы оборудованы партами, стульями, маркерными досками(кроме 9 кв.м.), маркерами, лотками для бумаги, вешалками, чайником. Время работы с 8-22:00. На 1-м этаже столовая, на 2-м пиццерия. Санузел на этаже. 3 лифта. Парковка бесплатная. 5 минут от станции Пушкино.

от 5 688

до 35 392 Р/мес.

7 584 Р за м² в год

ID 15995732

+7 903 254-73-84

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

Малозатяжной бизнес-квартал - Парк Мира

Офисы с дизайнерской отделкой 3-х видов в квартале европейского уровня. 7 мин. от м. Алексеевская
Тел.: (495) 182-85-96

DM Tower – БЦ класса «А»

Продажа панорамных офисов от 127 000 руб./м2! Площади от 68 м2! Подземный паркинг!
Тел.: (495) 021-12-65

Проектная декларация на сайте [dmtower-bc.ru](#), Девелопер KR Properties

Особняк на Волконке!

Продажа особняка от собственника. 100 м от Кремля. 5 этажей, 3 подземных уровня. 40 м кв.
Тел.: (495) 126-03-86

<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/183079325/>

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»


https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/194157514/ 67% USD 66.22 10293 4

Офис, 17 м²
Московская область, Пушкино, Заводская ул., 7 На карте
Ярославское шоссе, 20 км от МКАД Осташковское шоссе, 24 км от МКАД

9 894 Р/мес. 6 984 Р за м² в год

PRO ОТДЕЛ АРЕНДЫ
ID 298158
+7 985 342-20-78
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение
17 м ²	2 из 3	Свободно

Офисное помещение, 17 м² под офис, услуги и т.д. Первая линия домов. Высота потолков 3.2м. Охраняемая огороженная территория. Удобная парковка. 15 мин пешком от ж/д станции Пушкино Юр. адрес предоставляется на срок действия договора аренды. Собственник.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Торговые площади
Помещение под магазин от 20 до 574 м² на выезде из м. Митино. 3 ЖК рядом, высокий трафик.
Тел.: (495) 191-30-30

DM Tower – БЦ класса «А»
Выгодная инвестиция в новый БЦ от 9 800 000 руб., окупаемость 8 лет!
Тел.: (495) 021-12-65

Проектная декларация на сайте dtmtower-oc.ru. Разработчик KR Properties

LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа офис и ПСН в БЦ Riverside, Павловская наб. От 107 т./м².
Готовность 100%. Акция! Скидка 5% на готовый арендатель Бизнес.
Тел.: (495) 120-00-30

Скидка действует до 30.11.2018. Подробности акции на сайте www.gfincom.com

<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/194157514/>

Автосервис


https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/194666527/ 80% USD 65.58 10207 7 6

Готовый бизнес, 800 м²
Московская область, Раменский район, Кратово пгт, Хрипань деревня, ул. Центральная, 1 На карте
Егорьевское шоссе, 22 км от МКАД Рязанское шоссе, 26 км от МКАД

22 000 000 Р 27 500 Р за м²

ID 19366269
+7 964 775-90-66
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



21 фото

Площадь	Этаж	Тип недвижимости
800 м ²	1 из 2	Здание

Сфера деятельности: автосервис, автомойка
Продам готовый бизнес Мойка, Сервис, Шиномонтаж, Кафе. Два здания по 400м² каждое. Свет 40квт, две скважины, газ. Реальному покупателю хорошая скидка!

Ипотека от от 230 051 Р/мес
"Позвоните нам и мы рассчитаем"
Оставить заявку

Особняк на Волковке!
Продана особняк от собственника. 100 м от Кремля. 5 этажи, 3 подземных уровня, 40 м/л.
Тел.: (495) 126-03-86

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/194666527/>

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/188683950/

67% USD 65.58 10207 6

Сервисы Яндекс Главная страница Я Сервисы Яндекс Почта Сервисы Яндекс Карты Маркет Новости Лента


Производство, 588,3 м²

Московская область, Звенигород, проезд Проектируемый, 10л19 На карте
Минское шоссе, 45 км от МКАД Можайское шоссе, 45 км от МКАД

Ипотека от **от 177 766 Р/мес**
Оставить заявку

17 000 000 Р 28 897 Р за м²

Звенигородское
Агентство недвижимости
79 объявлений
+7 999 773-33-37
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
Написать сообщение



33 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
588,3 м ²	1 из 1	5 м	Свободно

Продается функционирующий и оборудованный Автосервис + Автомойка + Кафе.
Земельный участок 20 соток. Недвижимость, общая площадь - 588,3 кв.м. Общая площадь разбита на 3 зоны: Автомойка 288 кв.м на 4 поста для легковых машин + 1 пост для грузовых с отделением диагностики и шиномонтажа. Автотехцентр 200 кв.м (кузовной ремонт, покраска авто), Кафе 100 кв.м (действующее) полностью оборудованная кухня, бар, зона рассадки гостей на 30 человек.

Своя парковка на территории на 15 м/м.

Имеется своя клиентская постоянная база. В городе много новостроек, поэтому количество клиентов будет только увеличиваться.
Коммуникации центральные: свет, вода, канализация, газ по границе.

Автономное обслуживание. Действующий бизнес. Все документы в собственности в наличии. Идеальный

<https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/188683950/>

https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/170065363/

80% USD 65.58 10207 5

Сервисы Яндекс Главная страница Я Сервисы Яндекс Почта Сервисы Яндекс Карты Маркет Новости Лента новостей


Готовый бизнес, 460 м²

Московская область, Люберцы, Октябрьский просп. На карте
Новорязанское шоссе, 5 км от МКАД Егорьевское шоссе, 4 км от МКАД

Ипотека от **от 246 658 Р/мес**
Оставить заявку

23 588 200 Р 51 279 Р за м²

ЖилКомСервис
Агентство недвижимости
88 объявлений
+7 929 503-57-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
Написать сообщение



40 фото

Площадь	Этаж	Тип недвижимости
460 м ²	1 из 1	Помещение свободного назначения

Сфера деятельности: автосервис, автомойка, шиномонтаж
ЗДАНИЕ 460 кв.м. на Земельном участке 4 сотки в СОБСТВЕННОСТИ со всем необходимым оборудованием для АвтоСервиса, Мойки, Шиномонтажа, Покрасочная камера, Подъемники.


<https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/170065363/>

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/182657843/ 67% USD 65,58 10207 5

Свободное назначение, 666,1 м²
Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, Октябрьская ул., 32А На карте
Горьковское шоссе, 44 км от МКАД Носовинское шоссе, 47 км от МКАД

9 000 000 руб. +
13 512 руб за м²
Следить за изменением цены
УСН



5 фото

Площадь	Этаж	Помещение
666,1 м ²	2 из 2	Свободно

Назначение: офис, автосервис

Предложение от собственника!!! Продается офисно-производственное помещение. 2 этажа. Фундамент - ж/б ленточный, стены кирпичные, перекрытие - ж/б плиты. 2 этаж под офис, 166 кв.м; на 1 этаже располагался автосервис, 500 кв.м: боксы, подъемники, яма, ворота, высота потолков от 3 до 6 метров. Мощность 40 кВт. Водоснабжение, отопление и канализация. Территория огорожена, стоянка на 10 авто.


Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 967 036-21-72

<https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/182657843/>

https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/169817442/ 67% USD 67,52 10342 -3

Свободное назначение, от 700 до 1 780 м²
Московская область, Пушкино, Ярославское ш., 1 На карте
Медведково · 20 мин. на транспорте
Ярославское шоссе, 15 км от МКАД Осташковское шоссе, 19 км от МКАД

от 420 000
до 1 068 000 руб./мес. +
7 200 руб за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии



8 фото

Площадь	Этаж	Помещение
от 700 до 1 780 м ²	1 из 1	Свободно

Назначение: автосервис, сервис, сто, автосалон, шоурум

Сдается оборудованный дилерский автосалон и автосервис 1780 кв.м. 1-я линия
Сдается дилерский центр 1780 кв.м. полностью укомплектованный оборудованием на первой линии Ярославского шоссе. Капитальное строение, панорамное остекление, центральное отопление и канализация, холодная/горячая вода, туалет. Потолки 7 м., пол плитка. Из оборудования: подъемники, покрасочная камера,сход-развал, мелкий слесарный инструмент. В шоуруме есть вся мебель, столы, кресла, компьютеры. Прямая аренда, возможен долгосрочный договор. Предложение без комиссии. Арендная ставка 600 руб. кв.м. в мес. Оборудование обсуждается.

PRO УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
Коммерц Бюро
76 объявлений
+7 966 103-84-63
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

DM Tower — ЕЦ класса «А»
Выгодные инвестиции в новый ЕЦ от 9 800 000 руб., окупаемость 8 лет!
Тел.: (495) 021-12-65
офисы от 127 000 руб.
Проектная декларация на сайте dtmower-bc.ru. Девелопер KR Properties

РЕКЕРА ПРОДАВА
от 78 000 руб/м²
Технопарк Ререва
Продажа производственных, офисных и складских помещений от 78 000 руб/м². Район М.Марианно
Тел.: (495) 104-78-65
Помещения под производство
Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «КР Проперти»

Малотажный бизнес-квартал - Парк Мира
Офисы с дизайнерской отделкой 3-х входов в квартале европейского уровня, 7 мин. от м. Алексеевская
Тел.: (495) 182-85-96


<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/169817442/>

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/191852816/ 67% USD 67.52 10342 -3

Свободное назначение, 100 м²
Московская область, Пушкино, Луговая ул. 45 На карте
Ярославское шоссе, 19 км от МКАД Осташковское шоссе, 21 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться



5 фото

Площадь	Этаж	Помещение
100 м ²	1 из 2	Свободно

Назначение: свободное назначение, автосервис, автомойка, торговля
Помещение свободного назначения 100 м², есть возможность предоставить еще 200 м², все коммуникации, вода, тепло, свет 3 фазы, рядом с ярославским шоссе.

60 000 Р/мес. ↑
7 200 Р за м² в год

ID 18025775
+7 901 353-39-17
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Деловой центр JAZZ
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 60 м². 1-я линия Суховского Вала, 200 м от метро. Рассрочка платежа 0%
Тел.: (495) 818-78-40
Проектная декларация на сайте officesjazzivertal.ru/docs. Застройщик: Smilex.

РЕГЕНА ПРОДАЖА от 78 000 руб/м²
Технопарк Регена
Продажа производственных, офисных и складских помещений от 78 000 руб/м². Район м.Марьино
Тел.: (495) 104-78-65
ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ПРОИЗВОДСТВО
Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «КР Проперти»


DM Tower – ВЦ класса «А»
Продажа панорамных офисов от 127 000 руб/м². Площади от 68 м². Подземный паркинг!
Тел.: (495) 021-12-65
офисы от 127 000 руб/м²
Проектная декларация на сайте dtmtower-bcsl.ru. Девелопер KR Properties

<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/191852816/>

https://shcholkovo.cian.ru/rent/commercial/195699696/ 67% USD 67.52 10342 -3

Свободное назначение, 170 м²
Московская область, Щелково, Браварская ул. На карте
Щелковское шоссе, 24 км от МКАД Ярославское шоссе, 24 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться



19 фото

Площадь	Этаж	Помещение
170 м ²	2 из 2	Свободно

Назначение: автосервис, автомойка, цех, шиномонтаж, сервис, сто
Сдается в аренду гаражный комплекс в удачном месте, есть дополнительные секции под автомойку.

85 000 Р/мес. ↑
6 000 Р за м² в год

PRO
Дмитрий Борцев
Частный маклер
Нет отзывов
13 объявлений
+7 963 680-88-63
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Деловой центр JAZZ
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 60 м². 1-я линия Суховского Вала, 200 м от метро. Рассрочка платежа 0%
Тел.: (495) 818-78-40
Проектная декларация на сайте officesjazzivertal.ru/docs. Застройщик: Smilex.

Особняк на Волконке!
Продажа особняка от собственника. 10 м от Кремля. 5 этажей, 3 подземных уровня. 40 м/л.
Тел.: (495) 126-03-86

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

<https://shcholkovo.cian.ru/rent/commercial/195699696/>

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

https://ivanteyevka.cian.ru/rent/commercial/170349347/


67% USD 67.52 10344 -1

ная страница Я... Сервисы Яндекс... обзор_gupka_ofisnoy... Главная страница Я... Сервисы Яндекс... Почта Сервисы Яндекс... Карты Маркет Новости Лента ново

Свободное назначение, от 40 до 170 м²

Московская область, Ивanteevka, ул. Толмачева, 27 [На карте](#)
Ярославское шоссе, 20 км от МКАД Щелковское шоссе, 20 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться



2 фото

Площадь	Этаж	Помещение
от 40 до 170 м ²	1 из 1	Свободно

Назначение: магазин, кафе/ресторан, автосервис, бар, автозапчасти, склад

Помещение имеет отдельный вход с улицы, витринные окна, с отделкой и свободной планировкой (возможна перепланировка необходимая для Вашей деятельности), с оборудованным сан.техническим узлом, высота потолка 4.7 м.

Помещение обеспечено отоплением, электроснабжением, водоснабжением.

Есть возможность подключения к приточно-вытяжной вентиляции, пожарно-охранной сигнализации, цифровому телевидению, сети интернет, стационарной телефонной связи.

Помещение идеально подходит под размещение кафе, магазина, а также других видов деятельности.

Удобные подъездные пути к объекту, большая автостоянка.

Прямая аренда от собственника.

от 23 600
до 100 300 руб./мес. ↑ ↓
7 080 руб за м² в год ↑

ID 15098549
+7 905 575-52-70
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

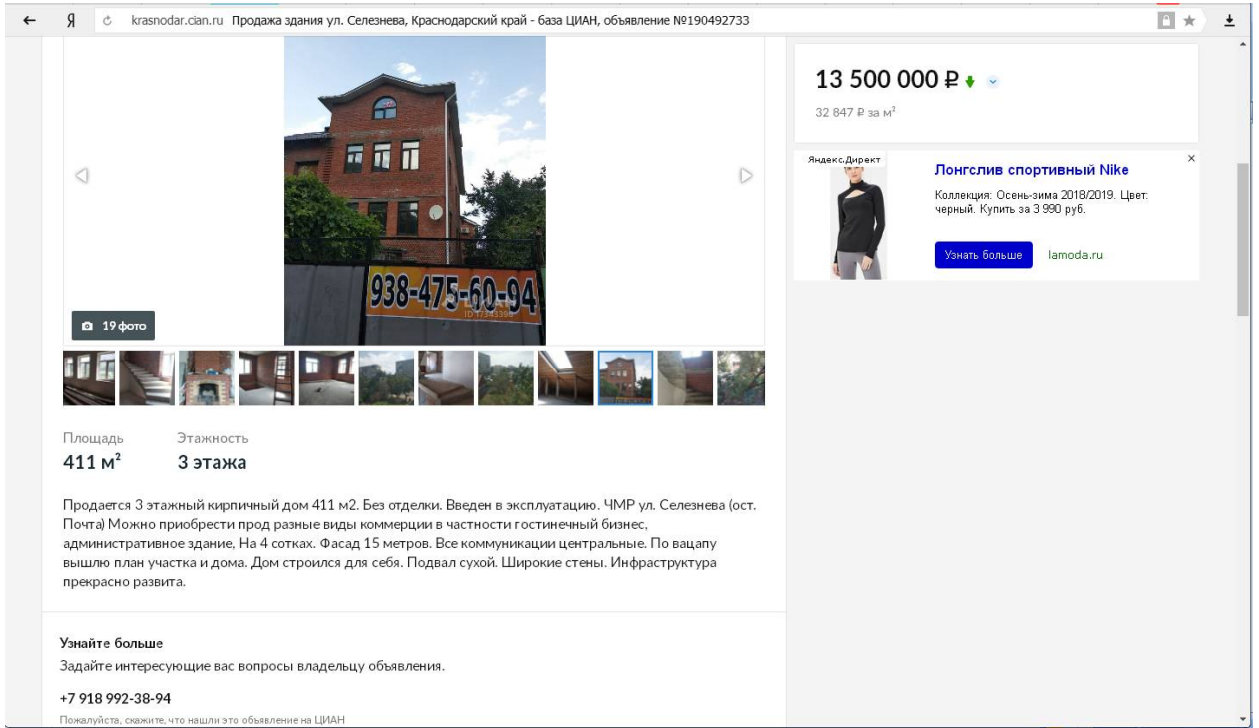
РЕBEVA ПРОДАЖА от 78 000 руб/м²
Технопарк Regeva
Продажа производственных, офисных и складских помещений от 78 000 руб/м² Радово-Ильинино
Тел.: (495) 104-78-65
Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «КР Проперти»

<https://ivanteyevka.cian.ru/rent/commercial/170349347/>

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Аналоги для расчета рыночной стоимости офисного здания расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77 в рамках сравнительного подхода.

Аналог №1



krasnodar.cian.ru Продажа здания ул. Селезнева, Краснодарский край - база ЦИАН, объявление №190492733

13 500 000 ₽
32 847 ₽ за м²

Яндекс.Директ
Лонгслив спортивный Nike
Коллекция: Осень-зима 2018/2019. Цвет: черный. Купить за 3 990 руб.
Узнать больше lamoda.ru

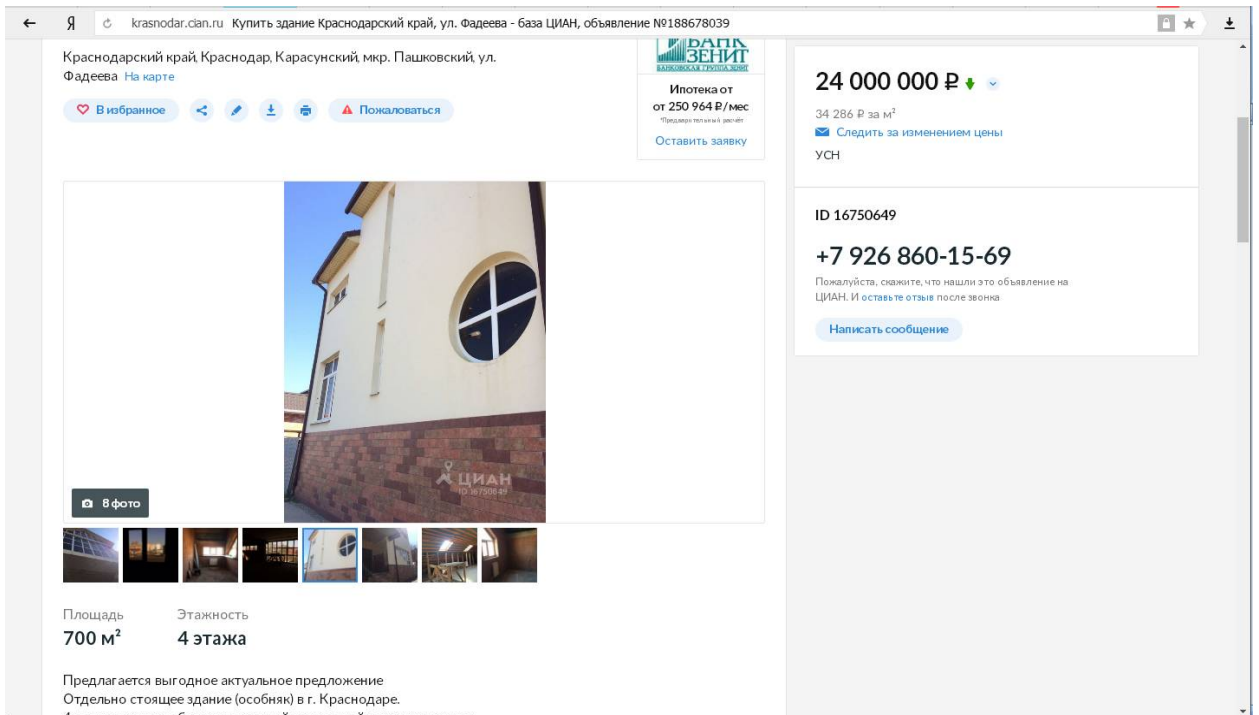
19 фото

Площадь 411 м²
Этажность 3 этажа

Продается 3-этажный кирпичный дом 411 м2. Без отделки. Введен в эксплуатацию. ЧМР ул. Селезнева (ост. Почта) Можно приобрести прод разные виды коммерции в частности гостиничный бизнес, административное здание. На 4 сотках. Фасад 15 метров. Все коммуникации центральные. По вацапу вышло план участка и дома. Дом строился для себя. Подвал сухой. Широкие стены. Инфраструктура прекрасно развита.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 918 992-38-94
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Аналог №2



krasnodar.cian.ru Купить здание Краснодарский край, ул. Фадеева - база ЦИАН, объявление №188678039

Краснодарский край Краснодар, Карасунский мкр. Пашковский ул. Фадеева На карте

В избранное Пожаловаться

Ипотека от 250 964 ₽/мес
*Предварительный расчет
Оставить заявку

24 000 000 ₽
34 286 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН

ID 16750649
+7 926 860-15-69
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

8 фото

Площадь 700 м²
Этажность 4 этажа

Предлагается выгодное актуальное предложение
Отдельно стоящее здание (особняк) в г. Краснодаре.
4 этажа, включая благоустроенный цокольный этаж и мансарду.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Аналог №3

www.avito.ru Офисное здание, 276 м² - купить, продать, сдать или снять в Краснодарском крае на Avito — объявления на сайте Avito

Офисное здание, 276 м² 15 000 000 Р Александр 8 989 828-92-76 Написать сообщение

Площадь: 276 м², Класс здания: b

Адрес: Краснодар, район Карасунский, Сормовская улица, 151/1
Скрыть карту

Отличное и свежее 3х этажное здание с качественным ремонтом.
6 кабинетов, кухня, слу, серверная/котельная.
Зу угловой с улицей Станочная. 2 сотки.
Парковка на 10 машин вдоль строения.
Сантехника JacobDeLafor, кондиционирование центральное Daikin.
Семь зон приточно-вытяжной вентиляции.
Окна, дверь входная, двери межкомнатные Schiesso.

3-этаж. 1 590 р. Купить

*акция до 06.11.18. Условия акции и актуальные цены www.avito.ru. ООО «Купи.уз», ОГРН 5107746007628, 115114, г.Москва, Летниковская ул., д.10, стр.5

Аналог №4

krasnodar.cian.ru Продам здание Заводская улица 28, Краснодарский край - база ЦИАН, объявление №195964502

Краснодарский край Краснодар Карасунский мкр. Пашковский Заводская ул., 28 На карте

В избранное

Ипотека от 847 004 Р/мес (Платежи только в 8 месяцев) Оставить заявку

29 фото

81 000 000 Р 30 000 Р за м² Следить за изменением цены УСН

PRO Алексей Фурсин Нет отзывов 131 объявление +7 918 623-50-66 +7 908 679-93-29

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

Написать сообщение

Яндекс.Директ Ботфорты Marco Volpe Цвет: черный. Купить за 6 965 руб. Скидка 25%! Узнать больше lamoda.ru

Площадь 2 700 м² Этажность 3 этажа Год постройки 2018

Торгово офисное здание общей площадью 2700 кв.м. на земельном участке 1500 кв.м.. Четырех этажное здание (включая подвальный этаж) с красивым фасадом. Панорамное остекление на каждом этаже, монолитный каркас здания, две входных группы, широкие лестничные пролеты, лифтовая шахта с выходом

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Аналоги для расчета рыночной стоимости офисного здания расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Волжская/ ул. Им. Глинки, 44/77 в рамках доходного подхода.

Аналог №1

Снять офис Краснодарский край, Старокубанская ул. 114 - база ЦИАН, объявление №166682729

Офис (В), 62,8 м²
Краснодарский край Краснодар, Карасунский мкр. Черемушки, Старокубанская ул. 114 [На карте](#)

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

6 фото

48 419 Р/мес.
9 252 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, УСН; без комиссии

ID 5946568
+7 918 312-49-47
+7 861 231-00-29
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Яндекс Директ
Лонгслив спортивный Under Armour
[Узнать больше](#) lamoda.ru

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
62,8 м ²	2 из 8	Свободно	В

Сдаются офисные помещения 2-го этажа Литера А1 площадью 62,8 кв.м (3 комнаты: приемная 14,9 кв.м.+ кабинет 31,9кв.м., + каб.16,0кв.м.) и помещение площадью 52,3 кв.м (1 комната) по адресу: г. Краснодар, ул. Старокубанская, 114. Стоимость 771руб/кв.м. с учетом коммунальных платежей. Развитая инфраструктура, отделения 2-х банков. Аптека, кафе, ресторан, заправка картриджей и ремонт компьютерной техники.

Аналог №2

Аренда офиса Краснодарский край, Старокубанская улица 114/1 - база ЦИАН, объявление №192019048

Офис, 41 м²
Краснодарский край Краснодар, Карасунский мкр. Черемушки, Старокубанская ул. 114/1 [На карте](#)

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

7 фото

30 135 Р/мес.
8 820 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
УСН; без комиссии

PRO
APP Краснодарский офис
Агентство недвижимости
212 объявлений
+7 928 257-88-93
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Яндекс Директ
Лонгслив спортивный Nike
Коллекция: Осень-зима 2018/2019. Цвет: черный. Купить за 3 990 руб.
[Узнать больше](#) lamoda.ru

Площадь	Этаж	Помещение
41 м ²	2 из 3	Свободно

- + парковка
- + охрана (видеонаблюдение, сигнализация, пропускной режим)
- + интернет высокоскоростной (2 провайдера на выбор)
- + евроремонт
- + кондиционер

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Аналог №3

Краснодарский край Краснодар, Карасунский мкр. КСК, Сормовская ул., 7 [На карте](#)

В избранное [Пожаловаться](#)

7 фото

Площадь: 97 м² | Этаж: 3 из 3 | Помещение: Свободно | Класс: В+

Помещение расположено на 3 этаже в отдельно стоящем здании. В шаговой доступности остановки общественного транспорта Семейный гипермаркет Магнит, Уралсиб, Банк "Зенит Сочи", Сбербанк, университеты, магазины, кафе, столовая. Густонаселенный район, общий вход. Парковка общая. Сплит-система.

58 588 Р/мес. ↓
7 248 Р за м² в год

PRO
APP Краснодарский офис
Агентство недвижимости
211 объявлений
+7 928 257-88-93
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Яндекс Директ
Лонгслив спортивный Reebok
Лонгслив спортивный Reebok. Цвет: черный. Купить за 4 690 руб.
[Узнать больше](#) lamoda.ru

Аналог №4

Краснодарский край Краснодар, Карасунский мкр. КСК, Сормовская ул., 7 [На карте](#)

В избранное [Пожаловаться](#)

4 фото

Площадь: 36 м² | Этаж: 3 из 3 | Помещение: Свободно | Класс: В+

Сдается офис -3 этаж -холодный ремонт

Офис (В+), 36 м²
в бизнес-центре «Сормовка»

25 488 Р/мес. ↓
8 496 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
Включены НДС: без комиссии

PRO
APP Краснодарский офис
Агентство недвижимости
212 объявлений
+7 928 257-88-93
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Яндекс Директ ЭЖКИ
Модные босоножки на Lamoda!
[Узнать больше](#) lamoda.ru

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Аналоги для расчета рыночной стоимости офисного помещения, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102 в рамках сравнительного подхода.

Аналог №1

Краснодарский край Тихорецк, ул. Ачкасова, 121/2 На карте

Ипотека от 261 421 Р/мес
Оставить заявку

25 000 000 Р
41 667 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 2537770
+7 918 342-28-65
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Яндекс.Директ
Хотите купить дом в Сочи?
Таунхаусы в Сочи от 66 000 руб/м². Все коммуникации. Парковочное место в подарок!
leshayapolyanasochi.ru

8 фото

Площадь	Этаж	Помещение
600 м ²	1 из 1	Свободно

Назначение: свободное назначение
Здание в трех уровнях. Каждый этаж по 200м2, с отдельными входами, планировка свободная, витринное остекление, отличные рекламные возможности. Все коммуникации полаганы. Готов к эксплуатации. Флаж

Аналог №2

Краснодарский край Тихорецк, ул. Гоголя, 73 - база ЦИАН, объявление №195380239

20 окт, 17:10 просмотр, 0 за сегодня

Здание (А), 75 м²
Краснодарский край Тихорецк, ул. Гоголя, 73 На карте

Ипотека от 261 421 Р/мес
Оставить заявку

3 800 000 Р
50 667 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

ID 19659959
+7 918 425-14-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Яндекс.Директ
Лонгслив спортивный Nike
Пол: women. Цвет: черный. Купить за 3 130 руб. Скидка 15%!
Узнать больше lamoda.ru

1 фото

Площадь	Этажность	Класс	Год постройки
75 м ²	1 этаж	A	2006

Продается коммерческая недвижимость. Здание 75 кв.м, с земельным участком 142 кв.м. в собственности. В отличном состоянии, не требует ремонта. Состоит из торгового зала и помещений. Есть газ, свет, вода, пожарная и охранная сигнализации. Канализация общегородская. находится в проходимом месте, район многоквартирных домов.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

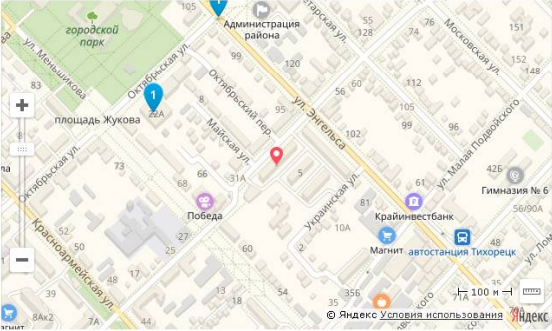
Аналог №3

www.avito.ru Продаётся офисное/торговое помещение - купить, продать, сдать или снять в Краснодарском крае на Avito — Объявления на сайте Avito

Продаётся офисное/торговое помещение 1 990 000 ₽ Продавец Показать телефон Написать сообщение

Площадь: 50.1 м²

Адрес: Краснодарский край, Тихорецк, ул Калинина, 28 Скрыть карту



Продаётся нежилое помещение под магазин, офис, салон красоты. Есть пожарная сигнализация. Произведён перевод в нежилое помещение, имеются документы. Кухня, туалет. Рядом БТИ, Росреестр, МФЦ, банки. ВОЗМОЖЕН ОБМЕН НА ЗЕРНОВОЙ АНГАР.

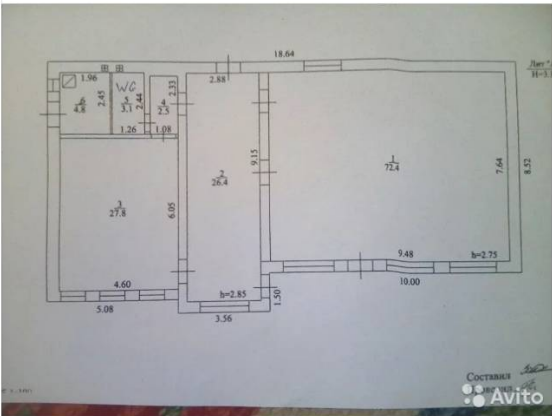
Аналог №4

www.avito.ru Помещение 140м.кв.свободного назначения - купить, продать, сдать или снять в Краснодарском крае на Avito — Объявления на сайте Avito

Помещение 140м.кв.свободного назначения 5 600 000 ₽ Кредит под залог

№ 1459789465, размещено 20 октября в 20:30 967 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку



Площадь: 140 м²

Адрес: Тихорецк, Тихорецкий район, Краснодарский край, улица Победы Скрыть карту

8 918 219-57-18

Написать сообщение

Частное лицо
Агентство
На Avito с августа 2013
Завершено 1 объявление

3 объявления пользователя

Контактное лицо
Николай

Адрес
Тихорецк, Тихорецкий район,
Краснодарский край, улица Победы

СКИДКИ до 70% + до 50% по промокоду*

Ботильоны Berkonty.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Аналоги для расчета рыночной стоимости офисного помещения, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Новопокровский, с/п Новопокровское, ст-ца Новопокровская, ул. Ленина, д. 102 в рамках доходного подхода.

Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the website domofond.ru. The listing is for a shop for rent in Tikhoreck, with a price of 46,000 rubles per month. The listing includes a photo of the shop's exterior, a map, and contact information for the owner. The listing is titled "Магазин в аренду" and is located at "Гоголя, Тихорецк, Тихорецк, Краснодарский край, Тихорецк". The listing is marked as "В избранное" and has a "Написать владельцу объявления" button. There are also social media sharing icons and a "Связаться с владельцем" button with the phone number 8 918 429-66-04. The listing description states: "Магазин, 75 м². Сдаётся в аренду здание в проходном месте. Возможно использовать для любого вида деятельности. Не требует ремонта." There are also buttons for "Создать заметку", "Распечатать", "Получать похожие", and "Пожаловаться".

Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The listing is for a commercial property for rent in Tikhoreck, with a price of 28,000 rubles per month. The listing includes a photo of the interior of the property, a map, and contact information for the owner. The listing is titled "Коммерческая недвижимость в аренду" and is located at "Калинина, Тихорецк, Краснодарский край, Тихорецк". The listing is marked as "Продайте быстрее!" and has a "Премиум размещение" button. There is also a "Поднять объявление" button. The listing is marked as "Объявление закрыто Google" and has a "Не показывать это объявление" button. There is also a "Почему это объявление?" button. The listing description states: "Сдаю торгово-офисное помещение 50 м2 в центре города. Индивидуальное отопление, сплит-система, автоматические роллеты, благоустройство, стоянка." There is also a "Идёт определение хоста" message at the bottom.

Коммерческая недвижимость в аренду			
Цена:	28 000 Р в месяц	Тип объявления:	вторичка
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	6 сентября
Тип объекта:	коммерческая недвижимость	Дата обновления:	сегодня в 12:32

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Аналог №3

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The address bar displays 'www.avito.ru' and the search criteria: 'Торговое помещение, 80 м² - купить, продать, сдать или снять в Краснодарском крае на Avito'. The main content area includes:

- Property details: 'Торговое помещение, 80 м² 35 000 ₪ в месяц'.
- Contact information: 'Евгений' with buttons for 'Показать телефон' and 'Написать сообщение'.
- Property specifications: 'Площадь: 80 м²'.
- Address: 'Краснодарский край, Тихорецк, ул Ленинградская, 144' with a 'Скрыть карту' button.
- A map from Yandex Maps showing the location at the intersection of Leninist and Podvoyskiy streets in Tikhoretsk.
- Description: 'Сдам торговое помещение расположенное на 1-м этаже торгово-офисного центра. В стоимость включены все коммунальные расходы, отдельно оплачивается только электричество по счетчику. Отдельный вход с фасада. Единственное свободное помещение в этом здании. Центр г.Тихорецка, перекресток ул. Ленинградская/ ул. Подвойского. Красная линия, угловое расположение, место с большим пешеходным и автомобильным потоком, видимость с дороги без препятствий. Абсолютно новый ремонт, кондиционеры, ...'
- Advertisement for 're:Store' featuring an iPhone X and contact details for the company in Moscow.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район. г/п Дмитров, д. Митькино.


Аналог №1

https://www.cian.ru/sale/suburban/194379894/

Улицы и адреса Мос... База данных по кур... Ставки рынка ГКО-С Государственные об... ЦИАН / www.cian.ru Online запрос росре... Конструктор карт... «Система Главбух»

Участок, 32,34 га
Московская область Дмитровский городской округ. Акишево деревня На карте
Рогачевское шоссе, 32 км от МКАД Дмитровское шоссе, 29 км от МКАД

45 270 000 ₽ 1 399 814 ₽/га
Следить за изменением цены
+7 905 542-68-37
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
PRO
ПАО БАНК УРАЛСИБ



1 фото

Площадь **32.34 га** Статус земли **Фермерское хозяйство**

Продается участок 32,34 га в 32 км от МКАД по Рогачевскому шоссе вблизи д. Акишево. Круглогодичный асфальтированные подъезд, коммуникации по границе, рельеф равнинный. Вид разрешенного использования для с/х производства. Есть возможность межевания. Дмитровский район, продается участок. 3234 соток, общ. пл. дома 3234 кв.м.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 905 542-68-37
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Аналог №2

https://www.cian.ru/sale/suburban/191438796/

Улицы и адреса Мос... База данных по кур... Ставки рынка ГКО-С Государственные об... ЦИАН / www.cian.ru Online запрос росре... Конструктор карт... «Система Главбух»

Участок, 114 сот.
Московская область Дмитровский городской округ. Свистуха деревня На карте
Рогачевское шоссе, 45 км от МКАД Дмитровское шоссе, 45 км от МКАД

1 800 000 ₽ 15 789 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 916 470-05-59
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
Написать сообщение



4 фото

Площадь **114 сот.** Статус земли **Фермерское хозяйство**

Участок по фермерское хозяйство, теплицы и т.д. граничит с дорогой. 27км от г.Лобня по Рогачевскому шоссе.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 916 470-05-59
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ID 11187137

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Аналог №3


https://www.cian.ru/sale/suburban/194379893/

Улицы и адреса Мос: База данных по кур: Ставки рынка ГКО-С Государственные об: ЦИАН / www.cian.ru Online запрос распр: Конструктор карт «Система Главбух»

Участок, 8,72 га

Московская область Дмитровский городской округ, Акишево деревня [На карте](#)
Рогачевское шоссе, 32 км от МКАД Дмитровское шоссе, 29 км от МКАД

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



2 фото

Площадь: **8,72 га** Статус земли: **Фермерское хозяйство**

Продается участок 8,71 га в 32 км от МКАД по Рогачевскому шоссе вблизи д. Акишево. Круглогодичный асфальтированный подъезд, коммуникации по границе, рельеф равнинный. Вид разрешенного использования для с/х производства. Есть возможность межевания. Дмитровский район, продается участок, 871,83 соток

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 905 542-68-37

15 441 000 Р 1 770 757 Р/га
[Следить за изменением цены](#)
+7 905 542-68-37
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка


PRO
ПАО БАНК УРАЛСИБ

Аналог №4

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_8.31_ga_snt_dnp_593777347

Улицы и адреса Мос: База данных по кур: Ставки рынка ГКО-С Государственные об: ЦИАН / www.cian.ru Online запрос распр: Конструктор карт «Система Главбух»

Участок 8.31 га (СНТ, ДНП) 9 973 320 Р Людмила 8 926 594-84-00 Написать сообщение



Avito

Площадь: 831 сот.; Расстояние до города: 48

Продается земельный участок площадью 83111 кв.м, (8,31 Га), 12 000 рублей за сотку. Кадастровый номер 50:04:0230206:1
Адрес объекта: Московская область, Дмитровский район, г/пос. Яхрома, в районе деревни Поповка.
Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства.
Очень живописный участок на возвышении, вокруг смешанный лес, много грибов. Ло ВОВ здесь была левеня. Есть небольшой запасы пчелик. На

Людмила
Частное лицо
На Авито с сентября 2011
Завершено 30 объявлений

42 объявления пользователя

Адрес
Москва

Реклама

CHEVROLET CRUZE 5D
от 728 000 руб
Распродажа AUTO-SALE 2018 по 20.11.18! Скидки на все модели до 350 000 руб. Спешите!
[Акции](#) [Трейд Ин](#) [Отзывы](#)
vita-auto.ru Адрес и телефон Москва

Реклама

Покупка и вывоз аккумуляторов
Купим дорого аккумуляторы. Самовывоз, демонтаж. Оплата на месте – звоните!
[Демонтаж](#) [Вывоз лома](#)
[Лом черный металлов](#)
[Лом цветных металлов](#)
мегалом.рф Адрес и телефон Москва

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский р-н, Костинское п., д. Сергейково, д. 203.

Аналог №1

Дмитровское шоссе, 50 км от МКАД

3 000 000 ₽ 12 500 ₽/м²
В ипотеку за 23 620 ₽/мес. ▾
Следить за изменением цены

+7 909 662-14-65
+7 985 999-58-00

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

PRO
ID 23446

Общая 240 м² Участок 15 сот. Тип дома Кирпичный Этажей в доме 2

Егор. ВОЗМОЖНА РАССРОЧКА! Коттеджный посёлок Сергейково находится в 55км от Москвы по Дмитровскому, Ярославскому шоссе, в экологически чистом районе на берегу реки Яхромы. Общая площадь поселка 26,6 га поделенных на 127 домовладений. Продается дом: стены пено-блоки, крыша черепица. На 1 этаже: гараж, сан узел, бойлерная, кухня, зал с выведенным дымоходом. На 2-ом этаже: 3 комнаты, санузел, балкон. Участок 15 соток. Подведены все коммуникации (газ, водопровод, канализация, электричество). Инфраструктура поселка: контрольно-пропускная система въезда в поселок, круглосуточная охрана, в перспективе спортивные и детские площадки, каскад прудов, ресторан с террасами для рыбной ловли, комплекс русских бань. До остановки пешком 7 мин.

Аналог №2

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа домов в Московской области > Дмитровский городской округ > Дмитровское шоссе > Ярославское шоссе

17 ноя, 08:23 828 просмотров, 0 за сегодня

2-этажный коттедж, 240 м²

Московская область, Дмитровский городской округ, Сергейково деревня На карте
Дмитровское шоссе, 57 км от МКАД Ярославское шоссе, 55 км от МКАД

3 000 000 ₽ 12 500 ₽/м²
В ипотеку за 23 620 ₽/мес. ▾
Следить за изменением цены
Возможна ипотека

+7 926 576-20-99

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

Написать сообщение

PRO
Имран Богданов
Опыт работы с 2004 года
2 года 9 месяцев на ЦИАН
Нет отзывов
28 объявлений

Общая 240 м² Участок 15 сот. Тип дома Пенобетонный блок Этажей в доме 2 Построен 2015

ДНП "Сергейково". Коттедж 240 кв. м, без отделки. Все коммуникации - ЦЕНТРАЛЬНЫЕ(газ, электричество/по границе участка, вода, канализация) на участке 15 соток в охраняемом поселке. 1-ый этаж: холл, кухня, гостиная, столовая, с/у;второй этаж: спальни -3, с/у -2. Вся инфраструктура для круглогодичного проживания-контрольно-пропускная система въезда в поселок, круглосуточная охрана, в перспективе спортивные и детские площадки, каскад прудов, ресторан с террасами для рыбной ловли, комплекс русских бань. До остановки пешком 7 мин. В поселке ряд семей живут Постоянно! В шаговой доступности - известный горнолыжный парк, развлекательный комплекс и спортивно-стрелковый клуб. Сафари парк. Для детей - детские и спортивные площадки, лыжные и роликовые трассы, футбольное поле.


Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Аналог №3


https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/2280247/

Улицы и адреса Мос... База данных по кур... Ставки рынка ГКО-С Государственные о... ЦИАН / www.cian.ru Online запрос постр... Конструктор карт «Система Главбух»

В избранное Пожаловаться



15 фото



Общая 270 м² Участок 18 сот. Тип дома Кирпичный Этажей в доме 2

Егор. ВОЗМОЖНА РАССРОЧКА! Коттеджный посёлок Сергейково находится в 55км от Москвы по Дмитровскому, Ярославскому шоссе, в экологически чистом районе на берегу реки Яхромы. Общая площадь поселка 26,6 га поделенных на 127 домовладений. Продается дом: под отделку, стены пено-блоки, крыша черепица. На 1 этаже: гараж, сан узел, бойлерная, кухня, зал с выведенным дымоходом. На 2-ом этаже: 4 комнаты, санузел, балкон. Участок 18 соток. Подведены все коммуникации (газ, водопровод, канализация, электричество). Инфраструктура поселка: контрольно-пропускная система въезда в посёлок, круглосуточная охрана, в перспективе спортивные и детские площадки, каскад прудов, ресторан с террасами для рыбной ловли, комплекс русских бань. До остановки пешком 7 мин.

3 300 000 ₽ 12 222 ₽/м²
В ипотеку за 25 982 ₽/мес. ▾
Следить за изменением цены


+7 909 662-14-65
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

PRO
ID 23446


Аналог №4

https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/156548682/

Улицы и адреса Мос... База данных по кур... Ставки рынка ГКО-С Государственные о... ЦИАН / www.cian.ru Online запрос постр... Конструктор карт «Система Главбух»



20 фото



Общая 210 м² Участок 9 сот. Тип дома Деревянный Этажей в доме 2 Построен 2016

Коттедж для круглогодичного проживания 210 м² с коммуникациями под ключ на территории охраняемого посёлка по Дмитровскому шоссе 52 км от МКАД, вблизи деревни Шадрино. Электричество подключено и разведено по дому, зимний водопровод от скважины, душевая кабина, унитаз, раковина, все коммуникации в доме. Работает система жидкостного отопления алюминиевые батареи, в системе антифриз. Участок 9 соток, огорожен профнастилом. Посёлок окружен лесом, по краю поселка протекает река Яхрома, в пешей доступности до озера и магазинов. В поселке по границе поселка газовая подстанция хорошая перспектива подключения.

КОНСТРУКЦИЯ ДОМА:
Дом из строганного профилированного бруса сечением 150х150 мм, размером 6х9 метров. Фундамент ленточный, монолитный армированный, залитый бетоном марки М300. Большая открытая веранда и балкон, размером 2,5х9 метров. Второй этаж, также профилированный брус 150х150мм. Высота потолков первого этажа 250 см, второго 250 см. Окна белые пластиковые, двойной стеклопакет, одна створка глухая, вторая поворотно-откидная, подоконники и отливы. Крыша - металлочерепица (цвет на выбор). Утепление 2 слоями каменной ваты Rockwool, Технониколь, с укладкой паро и гидроизоляционных материалов. Утепление полов первого этажа 2 слоями каменной ваты Rockwool, Технониколь с применением пароизоляции.

3 880 000 ₽ 18 476 ₽/м²
В ипотеку за 30 548 ₽/мес. ▾
Следить за изменением цены

+7 916 645-85-40
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 13017965

Аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, р-н Дмитровский, п/о Некрасовский, д. Горки-Сухаревские, ул. Центральная, д. 65.

Жилой дом

Аналог №1

11 800 000 Р 26 697 Р/м²
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 903 271-20-30
Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

ИЖО
Подмосковные вечера
Агентство недвижимости
1989 объявлений

Общая 442 м² Участок 12 сот. Этажей в доме 2

Дмитровское шоссе 20 км от МКАД, поселок совхоза Марфино. Коттедж 442 кв. м, участок 12 соток, все ЦЕНТРАЛЬНЫЕ КОММУНИКАЦИИ заведены в дом. Дом под чистовую отделку.

Дом 442 кв. м, 2 этажа / 3 уровня, материал блоки. В поселке городского типа с развитой инфраструктурой продается 3-х уровневый коттедж в стадии чистовой отделки. Дом построен из пенобетонных блоков с полноценной теплоизоляцией. Толщина несущих стен 62 мм. Межэтажные перекрытия выполнены из ж/б плит. Окна - стеклопакеты. В дом заведено эл-во 15 кВт. с полной разводкой по помещениям. В дом заведена центральная канализация, магистральный водопровод, магистральный газ. Участок огорожен, на территории имеются вековые ели. Стреление и участок имеют полный пакет документов для совершения процедуры продажи., перекрытия ж/б, кровля металлочерепица; внутри под чистовую отделку, электропроводка разведена по дому; построен в 2013 году.

Коммуникации - все центральные (подключение оплачено); электричество 15 кВт, подключено; газ; центральный водопровод; центральная канализация. Подъездная дорога: круглогодичный подъезд.

Участок 12 соток / ИЖС / земли населенных пунктов / расположен в деревне.

Аналог №2

Коттедж, 150 м²
Московская область, Дмитровский городской округ, Некрасовский городское поселение, Некрасовское коттеджный поселок, 77 На карте
А/А Алтуфьево - 30 мин. на транспорте
Дмитровское шоссе, 22 км от МКАД Рогачевское шоссе, 27 км от МКАД

1 Агента 10 Минут
10 Банков
Ипотека от ЦИАН

4 100 000 Р 27 333 Р/м²
Следить за изменением цены
Возможна ипотека
+7 926 227-54-83
Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

ИЖО
ID 334688

Общая 150 м² Участок 6.34 сот. Тип дома Кирпичный Этажей в доме 2

Продам дом
2-этажный дом 150 м² (кирпич) на участке 6.34 сот., д. Саморядово, 22 км от МКАД. Дом блочный, утеплен, облицован кирпичом, монолитные межэтажные перекрытия. Пол бетон, Кошша перекрытия металлочерепицей, утепленная, ламинированные пластиковые окна, мет.двери. Колодец есть, септик есть, эл-во есть, ТУ на газ есть. Участок 6.34 сотки. Инфраструктура пос. Некрасовский-1 км (дет сад, школа, поликлиника, сетевые магазины). До ЖД станции Катуар-2 км. ходит маршрутка. Хороший подъезд, рядом возможен обмен на квартиру.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Аналог №3

2-этажный дом, 297 м²
Московская область, Мытищи городской округ, Марфино село, ул. Оранжерейная [На карте](#)
Дмитровское шоссе, 20 км от МКАД Осташковское шоссе, 33 км от МКАД

1 Агента 10 Минут
10 Банков
Ипотека от ЦИАН

10 000 000 Р 33 670 Р/м²
Следить за изменением цены
+7 495 127-06-56
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

PRD
Кутузовский проспект
Агентство недвижимости
265 объявлений

5 фото

Общая 297 м²
Участок 12 сот.
Этажей в доме 2

Поселок Марфино расположен в непосредственной близости от усадьбы Марфино и Воронцовской Усадьбы. Полностью развитая инфраструктура: магазины, аптеки, детский сад, школа, гольф-клуб, рестораны и пр. Рядом лес. Пестовское водохранилище. 3-х уровневый коттедж под чистовую отделку, материал стен - кирпич. Цоколь: помещение свободного назначения, бойлерная, билльярдная; первый уровень: гостиная с камином, кухня-столовая, сан/узел, веранда, гараж; второй уровень: 3 спальни, сан/узел. Стены оштукатурены, подготовлены к финишной отделке. Возможна отделка под ключ. Коммуникации: энергоснабжение - 10 кВт; водоснабжение - скважина + центральный водопровод по границе участка, канализация - септик + возможность подключения к центральной канализации; газовая магистраль по границе участка. Крыша - металлочерепица. Забор по периметру участка-кирпичные столбы + лента-

Аналог №4

2-этажный дом, 352 м²
Московская область, Мытищи городской округ, Марфино село [На карте](#)
Дмитровское шоссе, 24 км от МКАД Осташковское шоссе, 32 км от МКАД

1 Агента 10 Минут
10 Банков
Ипотека от ЦИАН

10 900 000 Р 30 966 Р/м²
Следить за изменением цены
Возможна ипотека
+7 916 804-20-07
+7 925 800-04-07
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

PRD
ID 61110

21 фото

Общая 352 м²
Участок 17 сот.
Этажей в доме 2
Построен 2012

Продается участок и дом. Участок расположен в с.Марфино, правильной формы, ухоженный площадью 17 соток. На участке имеется площадь 352 кв.м. под чистовую отделку, дом двухэтажной постройки, свет, газ. Рядом лес. Дружные соседи, живут круглый год. В пешей доступности: магазины, школы, детские сады, различные кафе и бары. Отличная транспортная доступность, рейсовые автобусы до ж/д станции "Катуар". Прекрасные пейзажи и хорошая экология в уютной, тихой деревне, окруженной лесом в непосредственной близости от города.

Узнайте больше

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»


Земельный участок

Аналог №1

https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/189326705/

Московская область, Мытицкий городской округ, Марфино село [На карте](#)
Дмитровское шоссе, 22 км от МКАД Осташковское шоссе, 33 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)




11 фото

Площадь: 15 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Продам земельный участок ИЖС площадью 15 соток, в 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Село Марфино, вблизи деревни Малое Ивановское. Ровный участок квадратной формы, находится в новой нарезке. Участок в аренде на 49 лет. Соседи активно застраиваются. В пешей доступности автобусная остановка, общественный транспорт ходит до метро Алтуфьево, ж/д станции Катуар и города Лобня. круглогодичный подъезд. Электричество по границе, остальные коммуникации в перспективе. В непосредственной близости вся развитая инфраструктура села: магазины, аптека, школа, детский сад и многое другое. На въезде установлен шлагбаум. Экологически чистое место рядом с лесным массивом.

1 250 000 ₽ ↓ 83 333 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 903 623-51-34
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

PRO
АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство недвижимости
364 объявления




Аналог №2

https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/156047123/

Московская область, Дмитровский городской округ, Некрасовский городское поселение, Некрасовское коттеджный поселок [На карте](#)
Дмитровское шоссе, 23 км от МКАД Рогачевское шоссе, 27 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)




14 фото

Площадь: 10 сот. Статус земли: Садоводство

Продается земельный участок 10 соток, расположенный на севере Московской области в Дмитровском районе, г/п Некрасовский. В 23 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Участок ровный, правильной формы, под дачное строительство в новом строящемся коттеджном поселке Некрасовское. Свет, газ проходят по границе поселка. Хороший круглогодичный подъезд. В шаговой доступности лес, пруд. В 3 км. п. Некрасовский со своей развитой инфраструктурой: магазин, школа, детский сад, аптека и т.д.

1 250 000 ₽ ↑ 125 000 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 996 401-05-19
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

PRO
I LEX-estate
Агентство недвижимости
5 объявлений



Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»

Аналог №3

Участок, 15 сот.
Московская область, Мытищи городской округ, Сухарево деревня [На карте](#)
Дмитровское шоссе, 22 км от МКАД
Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 25 км от МКАД

1 200 000 ₽ 80 000 ₽/сот.
+7 903 548-24-28
Написать сообщение

PRO
ID 18964

Площадь: 15 сот.
Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Михаил. Переуступка права долгосрочной аренды на 49 лет. Участок правильной формы. Земли ИЖС. Газ в 100 метрах. Свет по границе участка. Находится на границе с со смешанным лесом. До реки Уча 30 метров.

Приложение №2 Документы Оценщика



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.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.

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

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

(подпись) М.П.
«03» сентября 2018г.

(Кривошеев В.А.)

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

(подпись) М.П.
«03» сентября 2018г.

(Разорёнова М.А.)

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

Отчет № 90/2018
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская
 Слобода, д.26, стр.4

+7 (495) 987-18-38
 info@absolutins.ru

ИНН 7728178
 КПП 771401001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001033/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001033/17 от 01.06.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Косилова Екатерина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	125412, г. Москва, ул. Ангарская, д.65, корп.2, кв. 25
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000 (Двенадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «26» января 2018 г. по «25» января 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования 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.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт 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>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 30.05.2017г.

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

Страхователь:
 Косилова Екатерина Викторовна

(Поталова Е.Ю.)
 М.П.
 «01» июня 2017г.

(Косилова Е.В.)
 «01» июня 2017г.

Отчет № 90/2018
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Заказчик: ООО КБ «Новопокровский»



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru КПП 7728178835
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001845/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001845/18 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:	Дамнянович Полина Юрьевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	117534, г. Москва, ул. Академика Янгеля, д.14, корп.9, кв.192
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000 (Двенадцать 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"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <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.)

М.П.
«18» июня 2018г.

Страхователь:
Дамнянович Полина Юрьевна

(Дамнянович П.Ю.)

«18» июня 2018г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003629-1 « 14 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

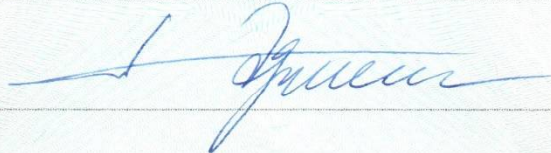
выдан

Косиловой Екатерине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 14 » февраля 20 18 г. № 49

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » февраля 20 21 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003628-3

« 14 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Дамнянович Полине Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

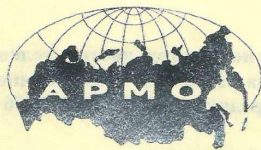
от « 14 » февраля 20 18 г. № 49

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » февраля 20 21 г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27.01.2016

Дата

№ 3134-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Косилова Екатерина Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 4502 № 520349 выдан ОВД "ДМИТРОВСКИЙ" ГОРОДА МОСКВЫ
20.03.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации - государственное
образовательное учреждение высшего профессионального образования диплом о
профессиональной подготовке ВСВ 0541231 от 05.11.2004

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2041

от 27.01.2016

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



Исполнительный директор НП АРМО
Е.В. Петровская
Должность уполномоченного лица (Ф.И.О.)



Москва



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

8 апреля 2009 г.

2280-09

Дата

№

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Дамнянович Полина Юрьевна

Паспорт 45 09 № 749796 выдан (Ф.И.О. оценщика)

Отделением по району Чертаново Южное ОУФМС России по гор. Москве в ЮАО
23.07.2008

(данные документа, удостоверяющие личность)

Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова
диплом № 819474, 28.10.2006

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

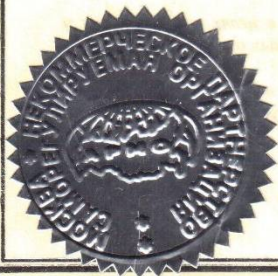
является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1376 от « » 8 апреля 2009 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

(Ф.И.О.) Петровская Е.В.



Москва



Приложение №3 Документы Заказчика