

ООО «Первая Антикризисная Компания»

ОТЧЕТ № 80/01/18

**об оценке величины рыночной стоимости имущества,
принадлежащего на праве собственности ЗАО «Стройсервис»**

Дата проведения оценки: 9 февраля 2018 года

Дата составления отчета: 16 февраля 2018 года

ЗАКАЗЧИК:	Закрытое акционерное общество «Стройсервис»
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Первая Антикризисная Компания»

Казань 2018

Сопроводительное письмо.

Уважаемый Анатолий Федорович!

В соответствии с договором возмездного оказания услуг №80/01/18 от 22.01.2018г. Обществом с ограниченной ответственностью «Первая Антикризисная Компания» произведена оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего на праве собственности Закрытому акционерному обществу «Стройсервис».

Оценка проводилась с целью определения рыночной стоимости. Оценка выполнена по состоянию на «9» февраля 2018 года в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций), ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", № 127-ФЗ от 26.10.2002, положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, №7, Сводом стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков» (ССО РОО - 2015), утвержденным Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07 -р. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка документов финансовой отчетности и иных данных, предоставленных Заказчиком, так же как и легитимности прав собственности на оцениваемый объект.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части прилагаемого отчета об оценке не могут трактоваться и использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета и с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Заключение о стоимости объекта действительно только для объекта в целом.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и выполненные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого имущества, по состоянию на дату оценки округленно, без учета НДС, составляет:

66 289 731 (Шестьдесят шесть миллионов двести восемьдесят девять тысяч семьсот тридцать один) рубль

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Кол-во, единиц	Рыночная ст-ть без НДС, руб.
1	Земельный участок	50:05:0070406:59	1	3 632 943
2	Здание: офисное здание	50:05:0070406:591	1	27 538 839
3	Нежилое помещение №5 (комн.1-25)	50:05:0070310:1399	1	10 514 997
4	Помещение 1 (ком.1-51)	50:05:0070310:1393	1	24 602 951
ИТОГО:			4	66 289 731

Можем утверждать, что данный отчет соответствует требованиям Федерального законодательства об оценочной деятельности, действующих Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны в решении вопросов Вашей профессиональной деятельности, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Генеральный директор
ООО «Первая Антикризисная
Компания»

Карпов Илья Николаевич

МП

СОДЕРЖАНИЕ:

	ВВЕДЕНИЕ	6
РАЗДЕЛ I.	ОБЩАЯ ЧАСТЬ	7
1.1.	Задание на оценку	7
1.2.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
1.3.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки	17
1.4.	Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с Федеральными стандартами оценки	17
1.5.	Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки	20
1.6.	Основные факты и выводы	21
1.7.	Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки	23
1.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, с указанием источников их получения	23
1.9.	Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики	25
1.9.1.	Описание и экономическое развитие Сергиево-Посадского муниципального района и города Сергиев Посад	42
1.9.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	48
1.10.	Заявление о соответствии	49
РАЗДЕЛ II.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	50
2.1.	Основные тенденции социально-экономического развития в РФ	51
2.2.	Обзор рынка офисной недвижимости Москвы и Московской области	56
2.3.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	61
2.4.	Цены предложений сопоставимых объектов на рынке офисной недвижимости	61
2.5.	Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия 2017 года	75
2.6.	Ликвидность объекта оценки	78
2.7.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	79
РАЗДЕЛ III.	РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ	83
3.1.	Обоснование и выбор используемых подходов к оценке рыночной стоимости	83
3.1.1.	Процесс оценки	83
3.1.2.	Обзор подходов к оценке объекта оценки в части применения подходов и методов оценки недвижимого имущества	84
3.1.3.	Вывод о применимости описанных подходов для целей настоящей оценки	86
3.2.	Оценка земельного участка в рамках сравнительного подхода	92
3.3.	Оценка офисного здания в рамках сравнительного подхода	102
3.4.	Оценка нежилых помещений в рамках сравнительного подхода	114
3.5.	Оценка офисного здания и нежилых помещений в рамках доходного подхода	126
3.6.	Согласование результатов оценки	149

3.7.	Заключение о рыночной стоимости	151
РАЗДЕЛ IV.	ПРИЛОЖЕНИЯ	153
4.1.	Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов	153
4.2.	Копии документов Оценщика	199

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 4.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, **Постановлением** Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П), федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости», Сводом стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское Общество оценщиков» (ССО РОО - 2015), утвержденным Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07 -р., членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Отчет предназначен для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке) и содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки.

В разделе I отчета изложены основные факты и выводы, задание на оценку с допущениями и ограничительными условиями, на которых она основана, сведения о заказчике оценки, исполнителе оценки и оценщиках, применяемых стандартах оценки, приводится перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, основных терминов и определений, используемых при оценке.

В разделе II содержится характеристика объекта оценки и сопутствующих оценке факторов, приводится анализ регионального сегмента рынка, к которому относится объект оценки, рассмотрены различные ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Раздел III представляет собой расчетную часть отчета, где в соответствии с последовательностью и методологией оценки рассматриваются различные подходы к определению показателей рыночной стоимости объекта, приводятся исходные данные и выполненные расчеты, излагаются мнения и суждения оценщика, мотивировки при принятии им тех или иных решений, производится согласование расчетов, выполненных различными подходами, делается вывод об итоговой величине стоимости оцениваемого имущества.

Информация, содержащаяся в отчете, является, по мнению исполнителя и оценщика, необходимой и достаточной, чтобы получить объективное представление об основных принципах и порядке осуществления настоящей оценки.

РАЗДЕЛ I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Задание на оценку

(раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Раздел III, п.8-а и ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Раздел IV, п.21) и ФСО №7 «Оценка недвижимости», раздел IV, п.8)

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценочных работ №80/01/18 от 22.01.2018г.
Объект оценки	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Закрытому акционерному обществу «Стройсервис» (ИНН: 5042011412, ОГРН: 1035008354864, дата присвоения ОГРН 12 февраля 2003 года, юридический адрес: 141308, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, город Сергиев Посад, переулок Зеленый, 13).
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности Закрытому акционерному обществу «Стройсервис» в составе: 1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисного здания, общая площадь 425 кв.м, кадастровый номер 50:05:0070406:59, местоположение: Московская область, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22; 2) Здание: офисное здание, назначение : нежилое, количество этажей 3, общая площадь 704,1 кв.м, кадастровый номер 50:05:0070406:591, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22; 3) Нежилое помещение №5 (комн.1-25), назначение: нежилое, общая площадь 241,2 кв.м, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13; 4) Помещение 1 (ком.1-51), назначение: нежилое, общая площадь 593 кв.м, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13.

<p>Ссылки на документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</p>	<p>1) Копия выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №52/307/900/2016-85 от 19.09.2016г.;</p> <p>2) Копия Свидетельства о государственной регистрации права 50-АЕ №942522 от 13.03.2014г. на земельный участок;</p> <p>3) Копия Свидетельства о государственной регистрации права 50-АЕ №940948 от 13.03.2014г. на офисное здание;</p> <p>4) Копия Свидетельства о государственной регистрации права 50-НГ №184867 от 23.12.2008г.;</p> <p>5) Копия Свидетельства о государственной регистрации права 50-АЗ №329505 от 17.03.2014г. на Помещение 1;</p> <p>6) Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/3В-1544986 от 26.09.2014г.;</p> <p>7) Копия Технического паспорта на офисное здание, составленный по состоянию на 25.11.2014г. Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО «МОБТИ»;</p> <p>8) Копия Технического паспорта Нежилого помещения №5, составленный по состоянию на 25.11.2014г. Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО «МОБТИ»;</p> <p>9) Копия Технического паспорта Помещения 1, составленный по состоянию на 25.11.2014г. Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО «МОБТИ».</p>
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Собственность</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение стоимости имущества</p>
<p>Задачи оценки</p>	<p>Предоставить заказчику сведения о стоимости оцениваемого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость (без указаний границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость). Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться величина рыночной стоимости, не определяются в связи с задачами конкурсного производства, на основании статьи 130 Федерального закона № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), которой предусмотрено привлечение независимого оценщика при определении цены имущества</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Результаты оценки могут быть использованы для реализации объекта оценки на торгах в ходе конкурсного управления в соответствии со ст. 28, 110, 111 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ (ред. от 18.06.2017г.) "О несостоятельности (банкротстве)". Порядок продажи имущества должника на открытых аукционах регламентирован Приказом Минэкономразвития России №54 от 15.02.2010. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.</p>

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости), по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки согласно ФСО №1, глава II, п.8	09.02.2018г.
Дата обследования объекта оценки	Личный осмотр Оценщиком не осуществлялся
Срок проведения оценки	1 месяц
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>1. Работы по оценке включают: - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; - подготовку письменного отчета об оценке.</p> <p>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</p> <p>3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта оценки.</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <p>1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других</p>

	<p>существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</p> <p>3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p> <p>5. Осмотр оценщиком не производился ввиду экономической нецелесообразности по мнению Заказчика, фотографии предоставлены Заказчиком.</p> <p>6. Оценщик не производил техническое освидетельствование объекта недвижимости. При оценке величины физического износа, оценщик опирался на данные заказчика.</p> <p>7. Итоговая рыночная стоимость без учета НДС, так как в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ для начисления НДС не признаются объектом налогообложения: - операции по реализации земельных участков (долей в них) (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ); - операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Положения пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ введены в действия федеральным законом №336-ФЗ от 24.11.2014, вступившим в законную силу с 01.01.2015.</p>
<p>Допущения в отношении оцениваемых прав</p>	<p>1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>3. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>4. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</p>
<p>Допущения к источникам информации, использованным в отчете</p>	<p>1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для</p>

	<p>получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
<p>Допущения в отношении используемых методов расчета</p>	<p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p>
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете, для использования результатов, полученных при проведении оценки, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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</p>

	<p>мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:</p> <ul style="list-style-type: none">-В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.-Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана 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-Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.-В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).-В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков).
--	---

	<p>-В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>-Статьей 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее –Закон о банкротстве) предусмотрено обязательное привлечение независимого оценщика при определении цены имущества должника (обязательное проведение оценки), однако Закон о банкротстве не устанавливает обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то есть отчет об оценке носит рекомендательный характер и не может быть оспорен путем предъявления самостоятельного требования.</p> <p>Полный перечень допущений и ограничений указывается в Отчете.</p>
--	--

1.2.Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

(раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Раздел III, п.8-г, д)

Сведения о Заказчике – юридическом лице

Организационно-правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество «Стройсервис» в лице конкурсного управляющего Демина Анатолия Федоровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 08 февраля 2017 года по делу №А41-20611/16 об открытии конкурсного производства и утверждении конкурсного управляющего
Сокращенное наименование	ЗАО "Стройсервис"
Основание	Решение Арбитражного суда Московской области от 08 февраля 2017 года по делу №А41-20611/16 об открытии конкурсного производства и утверждении конкурсного управляющего
ОГРН и дата его присвоения	1035008354864, дата присвоения ОГРН 12 февраля 2003 года
ИНН/КПП	5042011412/504201001
Место нахождения	141308, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, город Сергиев Посад, переулок Зеленый, 13

Сведения об оценщике (Оценщиках), работающем на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество оценщика	Филиппова Елена Дмитриевна
Место нахождения оценщика	420034, РТ, г. Казань, ул. Энергетиков, дом 2/3, пом.5
Адрес электронной почты	pak.karpov@yandex.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО ООО «РОО» рег. № 009349 Действительный член Российского общества оценщиков. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0019029 от 30.01.2013г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» серии ПП-I № 783011 от 30.03.2013г. Институт экономики, управления и права (г. Казань).
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована по всем видам оценочных услуг. Страховщик СПАО «Ингосстрах» Полис № 433-548-080075/17 от 11.12.2017г.

	<p>Период страхования с 25.12.2017г. по 24.12.2018г. включительно.</p> <p>Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей – по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.</p> <p>Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000 (Три миллиона) рублей.</p>
Стаж работы в области оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2013г.
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено: Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве и т.д. в соответствии с требованиями ст. 16 закона 135-ФЗ
Степень участия в проведении оценки	<p>Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</p> <p>Составление отчета об оценке.</p>

Сведения об Исполнителе оценки, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Первая Антикризисная Компания»
Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Первая Антикризисная Компания»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1161690104730, дата присвоения ОГРН 23.05.2016г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор Контактная информация	420034, РТ, г. Казань, ул. Энергетиков, дом 2/3, пом.5
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей выдан ООО «Страховое общество «Помощь» сроком действия до 24.07.2018г.

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</p>	<p>Требование о независимости выполнено</p>
---	---

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Сведения об оценщиках приведены выше.

Прочие специалисты не привлекались.

Конкретно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

1.3.Применяемые стандарты

(раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».
Раздел III, п.8-б)

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями:

Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 г. N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ)

Федеральными стандартами оценки:

- 1.ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки». Приказ Министерства экономического развития и торговли (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г.Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки(ФСО №1)».
- 2.ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости». Приказ Министерства экономического развития и торговли (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г.Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
- 3.ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Приказ Министерства экономического развития и торговли (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
- 4.ФСО №7 «Оценка недвижимости». Приказ Министерства экономического развития и торговли (Минэкономразвития России) от 24 сентября 2014 г. №611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
5. Свод стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское Общество оценщиков» (ССО РОО - 2015), утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07 –р.

Обоснование применения стандартов: согласно Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №ФЗ-135 от 29.07.98, ст.15 «Оценщик обязан: соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

1.4. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с Федеральными стандартами оценки

Оценка имущества – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (ФЗ от 29.08.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод 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.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года).

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 (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

Полная восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на изготовление оцениваемого оборудования из аналогичных материалов и конструктивных решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

Полная первоначальная стоимость (полная балансовая стоимость) соответствует стоимости актива на момент ввода в действие (постановка на баланс).

Остаточная первоначальная стоимость (остаточная балансовая стоимость) определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта.

Износ – потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Цена. Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МСО. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. (Ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Ч. 1).

Оцениваемые права. Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником,

право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Дата отчета. Дата написания отчета об оценке, может совпадать или не совпадать с датой оценки.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

1.5. Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки

(раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», раздел III, п.8-в)

Приводимые в отчете анализ, мнения и заключения Исполнителя ограничиваются высказанными предположениями и допущениями, указанными ниже.

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика оценки. Однако Исполнитель и Оценщик не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается ее источник.
3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
5. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
6. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности ни за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта и которые нельзя обнаружить путем осмотра объекта оценки и ознакомления с предоставленной на него технической документацией, ни за необходимость выявления таковых факторов.

7. Расчеты в настоящем отчете производились в электронных таблицах с использованием программы Microsoft Excel, поэтому из-за разницы округлений могут не совпадать с расчетами, произведенными на калькуляторе. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

8. В рамках настоящей оценки в промежуточных расчетах не использовалась функция округления результатов, но текст Отчета отражает величины с округлением. Возможны расхождения между результатами расчетов Оценщика и результатами расчетов на основе текста Отчета. Данное расхождение является несущественным и не принимается во внимание, так как расчеты Оценщика являются более точными.

9. Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственника объекта. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.

10. Осмотр объекта оценки Оценщиком не производился. В соответствии с заданием на оценку, фотоматериалы были предоставлены заказчиком. Характеристика состояния зданий принималась на основании предоставленных материалов.

1.6. Основные факты и выводы

(раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Раздел III, п.8-е)

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №80/01/18 от 22.01.2018г. на проведение оценочных работ между заказчиком и исполнителем
2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	<p>Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Закрытому акционерному обществу «Стройсервис» в составе:</p> <p>1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисного здания, общая площадь 425 кв.м, кадастровый номер 50:05:0070406:59, местоположение: Московская область, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22;</p> <p>2) Здание: офисное здание, назначение : нежилое, количество этажей 3, общая площадь 704,1 кв.м, кадастровый номер 50:05:0070406:591, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22;</p> <p>3) Нежилое помещение №5 (комн.1-25), назначение: нежилое, общая площадь 241,2 кв.м, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский</p>

	муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13; 4) Помещение 1 (ком.1-51), назначение: нежилое, общая площадь 593 кв.м, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13.	
3.Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
3.1 Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Подход не применялся	
3.2 Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Земельный участок	3 632 943
	Здание: офисное здание	31 461 648
	Нежилое помещение №5 (комн.1-25)	14 374 314
	Помещение 1 (ком.1-51)	32 506 481
3.3 Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Земельный участок	не применялся
	Здание: офисное здание	33 616 195
	Нежилое помещение №5 (комн.1-25)	10 277 195
	Помещение 1 (ком.1-51)	25 266 901
4.Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки		
Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Земельный участок	-	3 632 943
Здание: офисное здание	32495 831	27 538 839
Нежилое помещение №5 (комн.1-25)	12407 697	10 514 997
Помещение 1 (ком.1-51)	29031 483	24 602 951
ИТОГО:		66 289 731
5.Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев (согласно ФСО№1 п. 26)</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов, как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные</p>	

	<p>существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику</p> <p>4. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
--	--

1.7. Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки
(раздел составлен в соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Раздел V, п.23)

• заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	проведено
• сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	проведено
• применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	проведено
• согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	проведено
• составление отчета об оценке	проведено

1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, с указанием источников их получения

Перечень использованных данных	Источник данных
Задание на оценку	
Договор на проведение оценки	Заказчик
Телефонные и личные переговоры	Заказчик, Оценщик
Качественные и количественные характеристики объекта оценки	
Копия выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №52/307/900/2016-85 от 19.09.2016г.	Заказчик
Копия Свидетельства о государственной регистрации права 50-АЕ №942522 от 13.03.2014г. на земельный участок	Заказчик
Копия Свидетельства о государственной регистрации права 50-АЕ №940948 от 13.03.2014г. на офисное здание	Заказчик
Копия Свидетельства о государственной регистрации права 50-НГ №184867 от 23.12.2008г.	Заказчик
Копия Свидетельства о государственной регистрации права 50-АЗ №329505 от 17.03.2014г. на Помещение 1	Заказчик

Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/3В-1544986 от 26.09.2014г.	Заказчик
Копия Технического паспорта на офисное здание, составленный по состоянию на 25.11.2014г. Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО «МОБТИ»	Заказчик
Копия Технического паспорта Нежилого помещения №5, составленный по состоянию на 25.11.2014г. Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО «МОБТИ»	Заказчик
Копия Технического паспорта Помещения 1, составленный по состоянию на 25.11.2014г. Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО «МОБТИ»	Заказчик
Копия Инвентаризационной описи основных средств №б/н от 02.05.2017г.	Заказчик
Публичная кадастровая карта	Интернет-сайт maps.rosreestr.ru
Данные о рынке объекта	
Интернет-ресурсы	Интернет-сайт «Вестник оценщика» - www.appraiser.ru . Интернет-сайт Журнала «Эксперт» - www.expert.ru . Интернет-сайт www.economy.gov.ru . Интернет-сайт www.gks.ru . Интернет-сайт www.cbr.ru . Интернет-сайт www.banki.ru . http://bankrot.fedresurs.ru
Собственные исследования	Оценщик
Методология	
Нормативные акты	Гражданский кодекс РФ. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ. Федеральный закон Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)". Свод стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков» (ССО РОО - 2015), утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07 -р.
Научная и учебно-методическая	Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости /Учебное пособие // Пер. с англ.- М.: РИО, 1994. - 231 с.

литература	<p>Ким Е.П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения. Практическое руководство. - М.: «Экспертное бюро - М», 1997. - 224с.</p> <p>Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочника оценщика недвижимости. Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016г.</p> <p>Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб: ТОО «Технобалт», 1995. - 240с.</p> <p>Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости -М: Техносфера, 2011. — 504 с</p> <p>Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568</p> <p>Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-8 6 (р) Госгражданстроя. -М.: Прейскурантиздат, 1988г.</p> <p>Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете. Утверждены ЦСУ СССР, Министерством Финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. №9.17.ИВ.</p> <p>Справочно-правовая система «Консультант - Плюс».</p>
------------	---

Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.9. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности Закрытому акционерному обществу «Стройсервис», в составе:

- 1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисного здания, общая площадь 425 кв.м, кадастровый номер 50:05:0070406:59, местоположение: Московская область, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22;
- 2) Здание: офисное здание, назначение : нежилое, количество этажей 3, общая площадь 704,1 кв.м, кадастровый номер 50:05:0070406:591, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22;
- 3) Нежилое помещение №5 (комн.1-25), назначение: нежилое, общая площадь 241,2 кв.м, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13;
- 4) Помещение 1 (ком.1-51), назначение: нежилое, общая площадь 593 кв.м, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1) Копия выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №52/307/900/2016-85 от 19.09.2016г.;

2) Копия Свидетельства о государственной регистрации права 50-АЕ №942522 от 13.03.2014г. на земельный участок;

3) Копия Свидетельства о государственной регистрации права 50-АЕ №940948 от 13.03.2014г. на офисное здание;

4) Копия Свидетельства о государственной регистрации права 50-НГ №184867 от 23.12.2008г.;

5) Копия Свидетельства о государственной регистрации права 50-АЗ №329505 от 17.03.2014г. на Помещение 1;

6) Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/3В-1544986 от 26.09.2014г.;

7) Копия Технического паспорта на офисное здание, составленный по состоянию на 25.11.2014г. Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО «МОБТИ»;

8) Копия Технического паспорта Нежилого помещения №5, составленный по состоянию на 25.11.2014г. Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО «МОБТИ»;

9) Копия Технического паспорта Помещения 1, составленный по состоянию на 25.11.2014г. Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО «МОБТИ». Прочие источники информации, дополнительная информация, используемая в данном отчете, получена из ряда источников, имеющих в открытом доступе. Ссылки на прочие источники информации приведены в соответствующих разделах настоящего отчета по ходу изложения.

Оцениваемые права:

Объект оценки принадлежит на праве собственности ЗАО «Стройсервис».

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее: Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Обременения, связанные с объектом оценки:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В соответствии с заданием на оценку оценка проводится без учета ограничений, обременений рассматриваемых прав.

Реквизиты собственника:

Организационно-правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество «Стройсервис»
Сокращенное	ЗАО «Стройсервис»

наименование	
ОГРН и дата его присвоения	1035008354864, дата присвоения ОГРН 12 февраля 2003 года
ИНН/КПП	5042011412/504201001
Место нахождения	141308, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, город Сергиев Посад, переулок Зеленый, 13

Решением Арбитражного суда Московской обл. от 06.02.2017г по делу № А41-20611/16 ЗАО "СТРОЙСЕРВИС" (141308, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, пер. Зеленый, д. 13; (ИНН 5042011412, ОГРН 1035008354864 СНИЛС 060012013290) признан несостоятельным (банкротом), в отношении его имущества открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Демин Анатолий Федорович ИНН 525900712158, СНИЛС 014-067-661-24, член НП СРО «Гильдия арбитражных управляющих» (420111, г. Казань, ул. Кремлевская, 13, ИНН1660062005, ОГРН 1021603626098).

Сведения о физических свойствах объекта оценки (информация о физических свойствах объекта):

Таблица 1.9.1.

Вид объекта	Здание: офисное здание	Источник информации - Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ №940948 от 13.03.2014г.
Назначение	нежилое	
Правообладатель	Закрытое акционерное общество «Стройсервис», ИНН: 5042011412	
Адрес объекта	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22	
Общая площадь	704,1 кв.м	Технический паспорт на офисное здание, составленный по состоянию на 25.11.2014г. Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО «МОБТИ»
Группа капитальности	1	
Площадь застройки	358,7 кв.м	
Строительный объем	2628 куб.м	
Инвентарный номер	263:075-14126	
Количество этажей	3	
Высота потолков	1 этаж - 2,67 м 2 этаж – 2,55 м 3 этаж – 2,55 м	
Год постройки здания	2007	
Этажность здания		
Материал ограждающих конструкций	Каркас - железобетонные колонны, газосиликатные блоки	
Фундамент	сборные ж/б блоки	
Стены	кирпичные	
Перекрытия	ж/б плиты	
Благоустройство	центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон	
Кадастровый номер объекта	50:05:0070406:591	Выписка из ЕГРП
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека, весь объект	

Кадастровая стоимость	3 311 142,91 руб.	публичная кадастровая карта
Земельный участок под зданием		
Правообладатель	Закрытое акционерное общество «Стройсервис», ИНН: 5042011412	Источник информации - Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ №942522 от 13.03.2014г.
Адрес объекта	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22	
Общая площадь	425 кв.м	
Кадастровый номер	50:05:0070406:59	
Категория земель	земли населенных пунктов	
Разрешенное использование по документу	для размещения офисного здания	
Кадастровая стоимость	1 349 927,5 руб.	Кадастровый паспорт земельного участка от 26.09.2014г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека, весь объект	Выписка из ЕГРП
Характеристика окружения единого объекта недвижимости		
Окружающая застройка	объекты торговой недвижимости, административные здания, жилая застройка, учебные и лечебные учреждения	Источник информации: собственные исследования Оценщика
Динамика застройки	средняя	
Линия застройки	здание расположено на первой линии улицы Болотная, рядом с проспектом Красной Армии	
Транспортная доступность	хорошая	

Вид объекта	Нежилое помещение №5 (комн.1-25)	Источник информации - Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №184867 от 23.12.2008г.
Назначение	нежилое	
Правообладатель	Закрытое акционерное общество «Стройсервис», ИНН: 5042011412	
Адрес объекта	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13	Технический паспорт Нежилого помещения №5, составленный по состоянию на 25.11.2014г. Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО «МОБТИ»
Общая площадь	241,2 кв.м	
Инвентарный номер	263:075-100808	
Этаж	цокольный	
Высота потолков	2,63 м	
Год постройки здания	1998	
Этажность здания	8	
Физический износ здания	0%	
Фундамент	сборные ж/б блоки	
Стены	кирпичные	
Перекрытия	ж/б плиты	
Благоустройство	центральное отопление,	

	водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон	
Кадастровый номер объекта	50:05:0070310:1399	Выписка из ЕГРП
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека, весь объект	

Вид объекта	Помещение 1 (ком.1-51)	Источник информации - Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗ №329505 от 17.03.2014г.
Назначение	нежилое	
Правообладатель	Закрытое акционерное общество «Стройсервис», ИНН: 5042011412	Технический паспорт Помещения 1, составленный по состоянию на 25.11.2014г. Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО «МОБТИ»
Адрес объекта	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13	
Общая площадь	593 кв.м	
Инвентарный номер	263:075-12775	
Этаж	цокольный	
Высота потолков	3,34 м	
Год постройки здания	1999	
Этажность здания	6	
Физический износ здания	0%	
Фундамент	бетонные блоки	
Стены	кирпичные	
Перекрытия	ж/б плиты	
Благоустройство	электроосвещение, центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение	
Кадастровый номер объекта	50:05:0070310:1393	Выписка из ЕГРП
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека, весь объект	

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки: не имеется.

Информация о текущем использовании объекта оценки:

Офисное здание - закрыто, не используется более 5 месяцев;

Нежилое помещение №5 (комн.1-25) и Помещение 1 (ком.1-51) - используются в качестве офисных помещений.

Источник информации: интервьюирование Заказчика.

Сведения о балансовой стоимости:

Земельный участок: 4 815 000 руб.;

Здание: офисное здание: 49 215 801,16 руб.;

Нежилое помещение №5 (комн.1-25): 587 504,59 руб.;

Помещение 1 (ком.1-51): 671 536,34 руб.

Источник информации: копия инвентаризационной описи от 02.05.2017г.

Документы и информация о прохождении плановой проверки в Ростехнадзоре: данные Заказчиком не предоставлены.

Сведения об износе, устареваниях:

Различают три вида износа (устаревания):

- физическое ухудшение (физический износ, связанный с физическим устареванием объекта);
- функциональное устаревание (функциональный износ, проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям и стандартам);
- экономическое устаревание (внешний износ, возникающий в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости).

В практике оценки имущества применяются следующие методы определения величины физического износа:

- метод срока жизни;
- стоимостной метод;
- нормативный метод.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста и срока экономической жизни объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затраты на воспроизводство (замещение) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка.

Таблица 1.9.2.

Шкала экспертных оценок для определения физического износа зданий и помещений (Источник: Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981)

Износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе искривлений нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступеньках лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола. Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие

	кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, прекося маршей, щели между ступенями
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Офисное здание относится к I группе капитальности, год постройки 2007г. По данным заказчика на момент оценки: повреждений и деформаций нет. Полы и потолки ровные, горизонтальные, имеются местами небольшие трещины отделки фасада здания, незначительные разрушения штукатурного слоя.

Согласно представленной шкале экспертных оценок физического износа здания, износ на момент оценки может находиться в диапазоне до 20%.

Здание не эксплуатируется несколько месяцев, но может эксплуатироваться по назначению, признаков функционального и внешнего устаревания не выявлено.

Фотографии офисного здания:









Нежилое помещение №5 (комн.1-25) расположено в цокольном этаже жилого 8-этажного дома 1998 года постройки. Состоит из 25 комнат основного и вспомогательного назначения. Таблица экспликации помещения представлена ниже.

Таблица 1.9.3.

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)
1	2	3	4	5	6	7
А	цокольный	5	1	вспомогательное	2,5	2,63
А			2	вспомогательное	8,2	
А			3	вспомогательное	2,7	
А			4	вспомогательное	2,7	
А			5	основное	21,5	
А			6	вспомогательное	8,5	
А			7	основное	29,1	
А			8	основное	48,8	
А			9	вспомогательное	21,6	
А			10	вспомогательное	4,9	
А			11	вспомогательное	1,2	
А			12	вспомогательное	2,7	
А			13	вспомогательное	2,3	
А			14	вспомогательное	0,9	
А			15	вспомогательное	0,9	
А			16	вспомогательное	3,4	
А			17	вспомогательное	7,1	
А			18	вспомогательное	12,2	
А			19	вспомогательное	11,2	
А			20	вспомогательное	19,5	
А			21	основное	11,8	
А			22	вспомогательное	5,5	
А			23	вспомогательное	3,6	
А			24	вспомогательное	4,5	
А			25	вспомогательное	3,9	
Итого по пом. гражданское (нежилое) № 5					241,2	

По данным заказчика на момент оценки: повреждений и деформаций нет. Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют. Согласно представленной шкале экспертных оценок физического износа здания, износ на момент оценки может находиться в диапазоне до 20%.

Помещение эксплуатируется в качестве офиса, признаков функционального и внешнего устаревания не выявлено.

Фотографии Нежилого помещения №5 (комн.1-25):





Помещение 1 (ком.1-51) расположено в цокольном этаже жилого 6-этажного дома 1999 года постройки. Состоит из 51 комнаты основного и вспомогательного назначения. Таблица экспликации помещения представлена далее.

Таблица 1.9.4.

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)
1	2	3	4	5	6	7
А	цокольный	1	1	вспомогательное	3,7	3,34
А			2	основное	22,6	
А			3	основное	10,3	
А			4	вспомогательное	10,9	
А			5	вспомогательное	3,8	
А			6	вспомогательное	14,2	
А			7	вспомогательное	12,7	
А			8	основное	12,1	
А			9	вспомогательное	4,0	
А			10	вспомогательное	20,8	
А			11	вспомогательное	6,1	
А			12	основное	13,2	
А			13	вспомогательное	4,4	
А			14	вспомогательное	6,6	
А			15	вспомогательное	12,0	
А			16	вспомогательное	0,3	
А			17	вспомогательное	6,4	
А			18	основное	12,8	
А			19	основное	11,8	
А			20	вспомогательное	14,7	
А			21	вспомогательное	4,5	
А			22	вспомогательное	5,0	
А			23	вспомогательное	14,7	
А			24	вспомогательное	6,2	
А			25	вспомогательное	6,0	
А			26	основное	13,0	
А			27	вспомогательное	5,4	
А			28	вспомогательное	6,6	
А			29	вспомогательное	11,0	
А			30	вспомогательное	6,8	
А			31	основное	13,1	
А			32	вспомогательное	7,3	
А			33	вспомогательное	1,2	
А			34	вспомогательное	3,2	
А			35	основное	29,0	
А			36	основное	48,0	
А			37	основное	17,1	
А			38	основное	16,4	
А			39	основное	21,1	
А			40	вспомогательное	4,1	
А			41	основное	15,2	
А			42	вспомогательное	3,3	
А			43	вспомогательное	1,4	
А			44	основное	7,8	
А			45	основное	27,3	
А			46	основное	43,2	
А			47	вспомогательное	1,2	
А			48	вспомогательное	1,1	
А			49	основное	27,2	
А			50	основное	8,6	
А			51	вспомогательное	13,6	
Итого по пом. гражданское (нежилое) № 1					593,0	

По данным заказчика на момент оценки: повреждений и деформаций нет. Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют. Согласно представленной шкале экспертных оценок физического износа здания, износ на момент оценки может находиться в диапазоне до 20%.

Помещение эксплуатируется в качестве офиса, признаков функционального и внешнего устаревания не выявлено.

Фотографии Помещения 1 (ком.1-51):



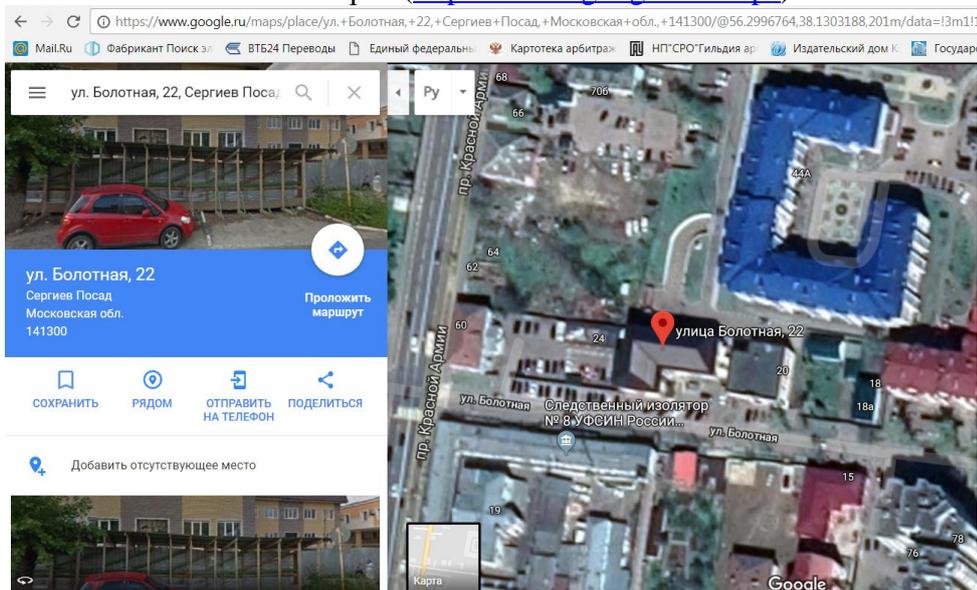


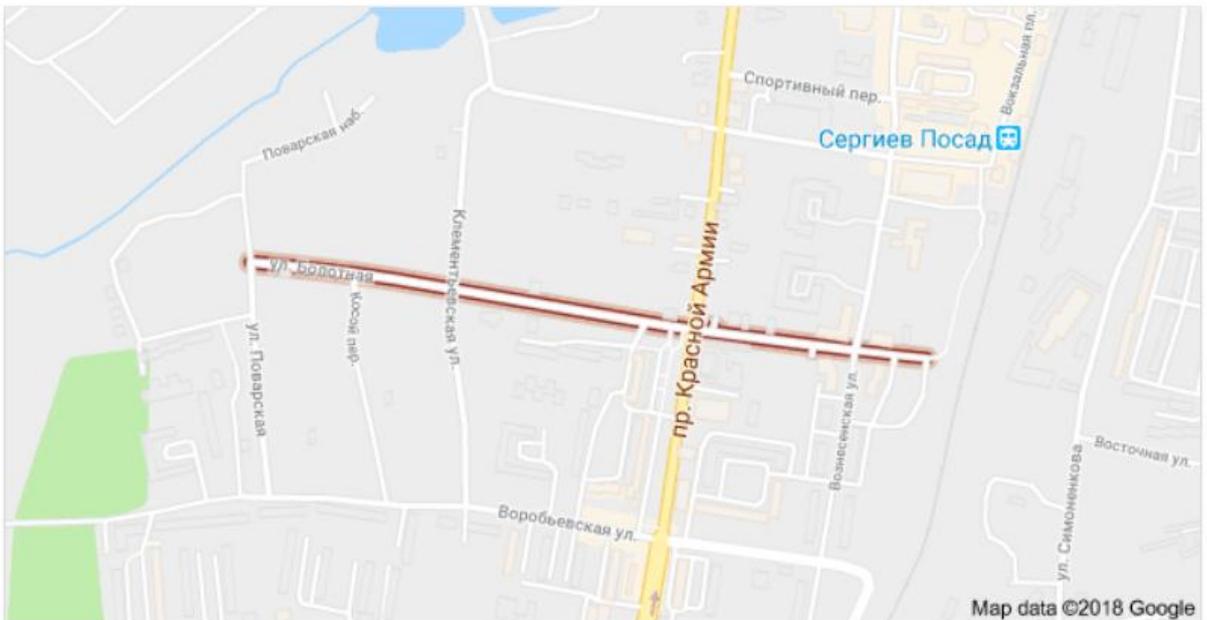
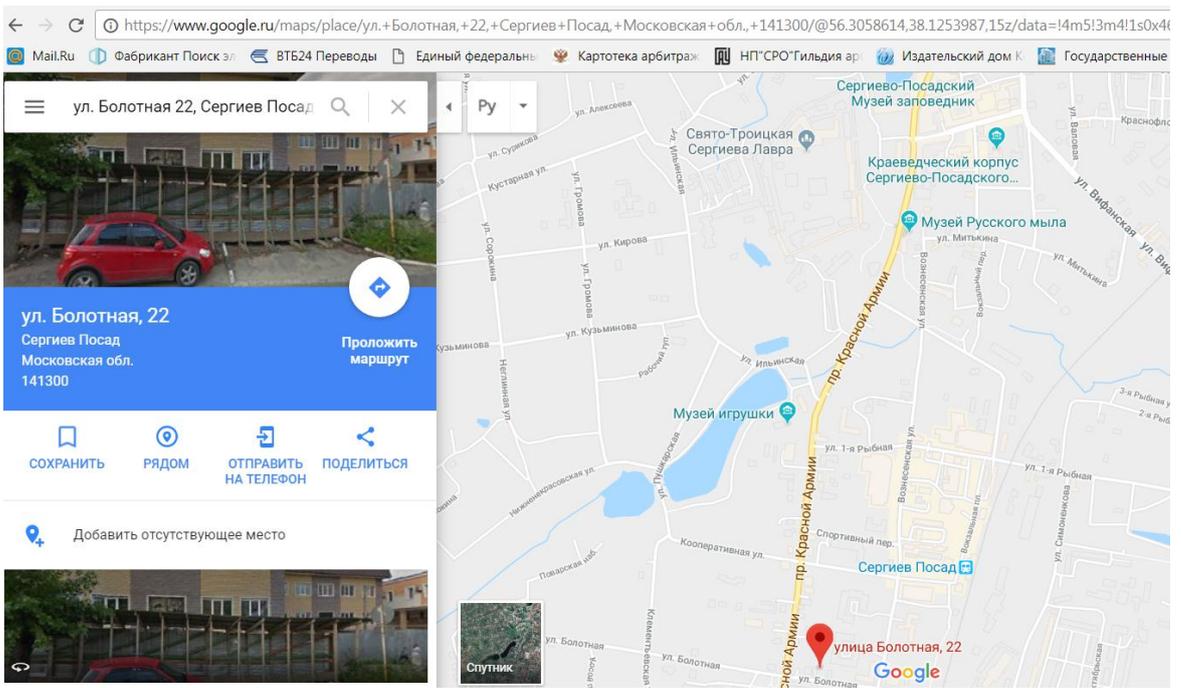
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость:

Местоположение:

Офисное здание с прилегающим земельным участком расположены по адресу: Московская область, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22.

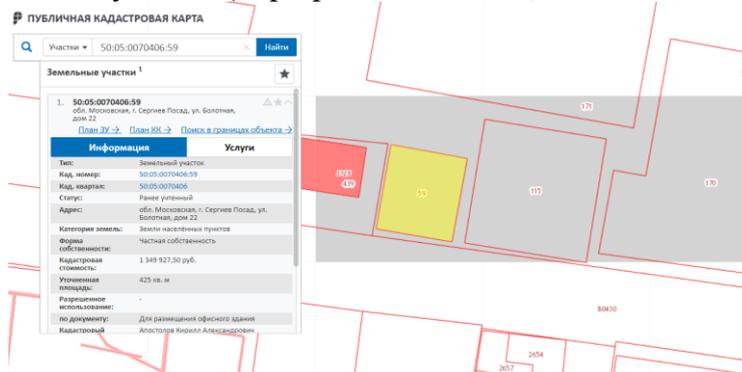
Расположение объекта на карте (<https://www.google.ru/maps/>):





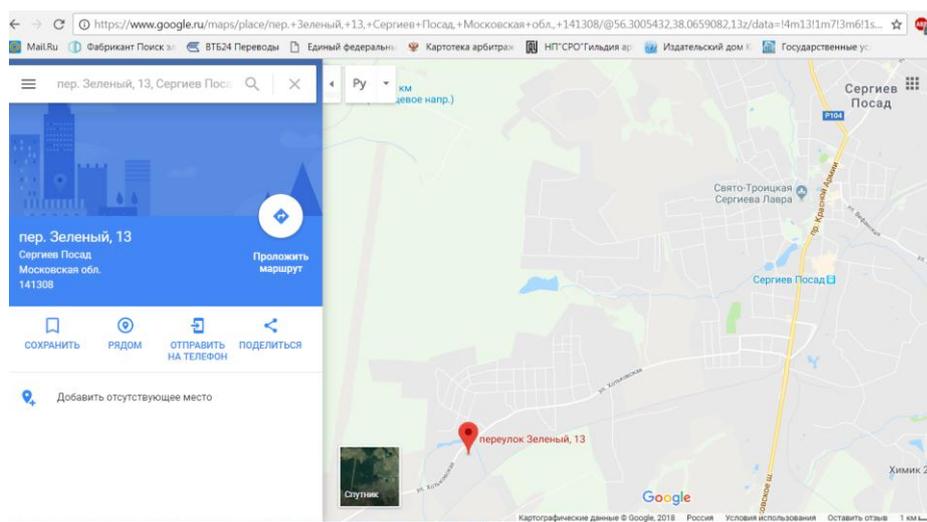
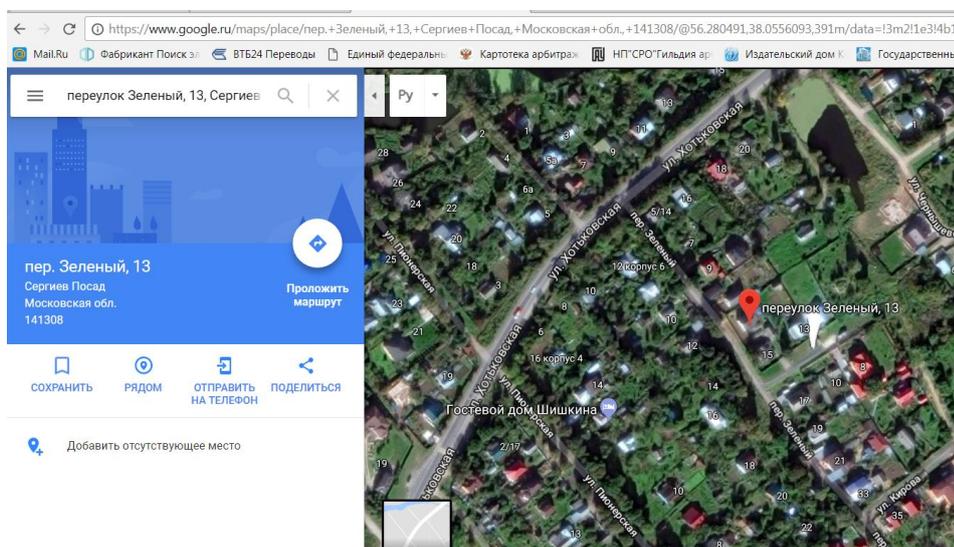
ул. Болотная, Сергиев Посад, Московская обл.

Форма земельного участка (<http://pkk5.rosreestr.ru>):

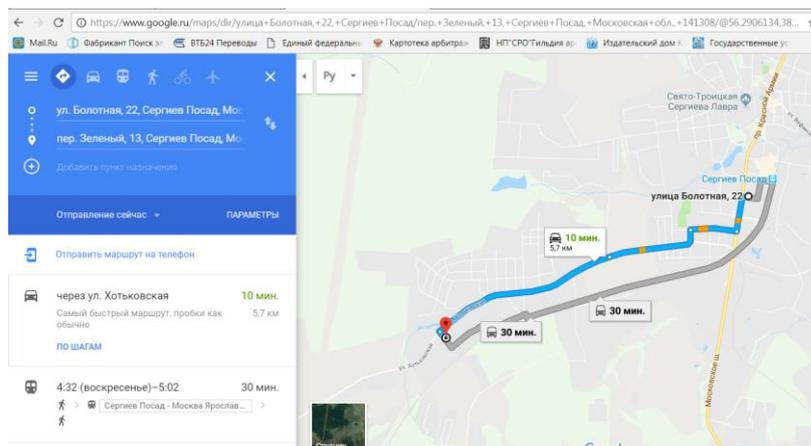


Оцениваемые нежилые помещения Нежилое помещение №5 (комн.1-25) и Помещение 1 (ком.1-51) расположены по адресу: Московская область, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13.

Расположение объектов на карте (<https://www.google.ru/maps>):



Расположение на карте объектов оцениваемого имущества относительно друг друга:



1.9.1. Описание и экономическое развитие Сергиево-Посадского муниципального района и города Сергиев Посад

<http://street-moscow.ru/vostochnyj-okrug.html>

<http://www.sergieev-reg.ru/district>

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D1%80%D0%B3%D0%B8%D0%B5%D0%B2_%D0%9F%D0%BE%D1%81%D0%B0%D0%B4

Сергиево-Посадский муниципальный район является самостоятельным муниципальным образованием на территории Московской области Российской Федерации. Административным центром Сергиево-Посадского муниципального района является город Сергиев Посад.

Структуру органов местного самоуправления Сергиево-Посадского муниципального района составляют: Глава Сергиево-Посадского муниципального района — выборное должностное лицо местного самоуправления, Совет депутатов Сергиево-Посадского муниципального района, администрация Сергиево-Посадского муниципального района, контрольно-счетная комиссия.

С декабря 2013 года Сергиево-Посадский муниципальный район возглавляет глава муниципального района Сергей Александрович Пахомов. Администрация Сергиево-Посадского муниципального района находится по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, проспект Красной Армии, 169. Официальный сайт администрации Сергиево-Посадского муниципального района - www.sergieev-reg.ru.

Сергиево-Посадский муниципальный район территориально включает в свой состав 12 муниципальных образований – 6 городских и 6 сельских поселений. На территории района расположено: 4 города – Краснозаводск, Пересвет, Сергиев Посад, Хотьково, 2 поселка городского типа – Богородское, Скоропусковский, 288 сельских населенных пунктов.

По площади своей территории Сергиево-Посадский муниципальный район занимает четвертое место среди муниципальных районов Московской области.

Общая площадь территории 202,7 тыс. га, в том числе:

- земли сельскохозяйственного назначения - 66,331 тыс. гектаров;
- земли населенных пунктов – 17,444 тыс. гектаров;
- земли промышленности, энергетики, транспорта связи, земли обороны и иного назначения – 8,908 тыс. гектаров;
- земли особо охраняемых территорий – 0,631 тыс. гектаров;
- земли лесного фонда – 101,115 тыс. гектаров;
- земли запаса – 8,231 тыс. гектаров.

77,3 % земель находится в государственной и муниципальной собственности, 4,8 % - в собственности юридических лиц, 17,9% - в собственности граждан. Сельскохозяйственные угодья составляют 68,92 тыс. гектаров (34,0% площади).

По состоянию на 1 января 2017 года на территории Сергиево-Посадского района расположены 4 города (Краснозаводск, Пересвет, Сергиев Посад, Хотьково), 2 поселка городского типа (Богородское, Скоропусковский), 289 сельских населенных пунктов. Административным центром Сергиево-Посадского муниципального района является город Сергиев Посад.

Численность постоянного населения Сергиево-Посадского района по состоянию на 1 января 2017 года составляет 218 313 человек. Городское население составляет 77,3%, сельское население – 22,7%.

Сергиево-Посадский район не только уникален своей историей, но известен как крупный промышленный, научный и сельскохозяйственный центр Подмосковья, а по отдельным направлениям имеет российское и мировое значение.

Экономика.

Сергиево-Посадский муниципальный район - район с многофункциональной, диверсифицированной экономикой и обширной социальной сферой. На территории района на 01 января 2017 года зарегистрировано 8 755 организаций. Важнейшими отраслями экономики являются промышленность, наука, сельское хозяйство. Экономический оборот крупных и средних организаций района за 2016 года повысился по сравнению с соответствующим периодом 2015 года на 7,7% и составил 113,8 млрд. руб. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по «чистым» видам экономической деятельности составил 69 226,4 млн. руб. или 101,0% к уровню 2015г. Объем отгруженной промышленной продукции, включая производство и распределение электрической энергии, газа и воды, составил 45 299,8 млн. рублей или 101,9% к уровню 2015 г. Объем оборота розничной торговли и платных услуг населению позволяет отслеживать фактическое состояние развития экономики района. В районе продолжается качественное преобразование сети предприятий торговли, формирование современных торговых комплексов, активное развитие сетевых структур различного функционального назначения. Строительство крупных торговых комплексов на территории района, таких как: «Пятерочка», «Дикси», «Магнит», «Атак», «Лента», «Перекресток», торговый комплекс «Торговые ряды», обусловило рост оборота розничной торговли.

Оборот розничной торговли в январе-декабре 2016 года составил 28,5 млрд. рублей. В 2016 году объем инвестиций в основной капитал составил 10,8 млрд. руб. Источники финансирования инвестиций в 2016 года: собственные средства – 41,4% от общего объема инвестиций, привлеченные средства (кредиты банков, бюджетные средства, заёмные средства других организаций, средства внебюджетных фондов, прочие средства) – 58,6 %. Наибольший объем инвестиций приходится на машины и оборудование и составляет 43,7% от общего объема инвестиций в основной капитал. На строительство зданий и сооружений направлено 42,2% от общего объема инвестиций в основной капитал, на жилищное строительство – 0,6%, транспортные средства – 2,3%, прочие – 5,1%.

В 2016 году в городском поселении Пересвет Сергиево-Посадского муниципального района введен в эксплуатацию завод по производству труб большого диаметра – АО «Загорский трубный завод». В 2016 году объем ввода в действие жилых домов в Сергиево-Посадском муниципальном районе составил 107,9 тыс. кв. м жилья. Прибыль крупных и средних организаций 7914,4 млн. руб.

Промышленность.

Основой экономики района является промышленное производство, удельный вес которого в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в целом по району составляет 65,4%. На 1 января 2017 года зарегистрировано 1035 организаций, занятых промышленным производством. Продукция, производимая в Сергиево-Посадском муниципальном районе, широко известна внутри страны и за ее пределами. Предприятия муниципального района производят испытания и отработку космической техники, научно-исследовательские работы по пиротехническим изделиям, отработку технологий покраски, разработку и производство резинотехнических изделий, селекцию и выращивание птицы, очистку и захоронение радиоактивных отходов, производство электроэнергии, оптических приборов, вычислительной техники, подшипников, пиротехнических изделий, лаков и красок, электроизоляционных материалов, древесностружечных плит, мебели, стальных труб большого диаметра, поли-

пропиленовых труб, стеклянной тары, строительных материалов, медицинской техники, медикаментов, металлизированных материалов (бумага, картон, пленка), пищевой продукции и многое другое.

Сельское хозяйство.

Агропромышленный комплекс представляет многоотраслевое сельскохозяйственное производство с развитым племенным птицеводством, молочным животноводством, растениеводством. Зарегистрировано 306 сельскохозяйственных предприятия, в том числе 17 – крупных и средних, 129 – крестьянских (фермерских) хозяйств, ЛПХ – 18 493. Имеется 59 377 га сельхозугодий. Сельское хозяйство муниципального района – важнейшая сфера экономической деятельности по производству сельскохозяйственной продукции и оказанию услуг в целях обеспечения населения качественным продовольствием, промышленности – сырьем, и содействия устойчивому развитию сельских территорий. За 2016 год в хозяйствах всех категорий муниципального района произведено продукции животноводства: мяса скота и птицы – 19 100 тонн; молока – 50 555 тонн; яиц – 36 704 млн. штук. Удой молока на 1 фуражную корову составил 7629 кг, что на 170 кг больше, чем в 2015 году. Темпы роста продукции сельского хозяйства обеспечивались, главным образом, за счет производства продукции животноводства.

Предпринимательство.

По состоянию на 1 января 2017 года в районе функционирует 3480 субъектов малого и среднего предпринимательства, из них: 622 – малых предприятия, 62 – средних предприятия, 2796 – микро-предприятия. Доля оборота малых и средних предприятий в общем обороте по полному кругу предприятий и организаций района составляет 10,0%.

Природно-сырьевой потенциал.

Территория района в целом расположена в зоне хвойно-широколиственных лесов. На территории Сергиево-Посадского района расположено 12 особо-охраняемых природных территорий (ООПТ) - государственные природные заказники областного значения, где обитают редкие виды растений и животных, подлежащие охране: «Болото и озеро Озерецкое»; «Большое и Малое Туголянские озера»; «Варавинский овраг»; «Гремячий водопад на р. Вендиге»; «Дубненский левобережный заказник»; «Озеро Заболотское и его окрестности»; «Кварталы Алексеевского лесничества в рай-оне деревень Алексеево и Бревново»; «Комплекс сырых лесов и лесных болот»; «Леса и болота в кв.108, 109 Веригинского лесничества»; «Константиновские черноольшаники»; «Молокчинский ботанико-энтомологический заказник»; «Переходное болото в Торгашинском лесничестве и прилегающие леса». На территории района имеются месторождения общераспространенных полезных ископаемых: строительных песков, гравийно-песчаных материалов, термолитового сырья. В основном на территории района ведется добыча песчано-гравийных смесей. Всего на территории района 24 реки (самые большие по протяженности – Дубна, Кунья, Воря, Ве-ля, Паж), более 40 родников, сотни искусственных водоемов (прудов, запруд, плотин). Район обладает значительными запасами пресной воды питьевого качества, сосредоточенной в основном в подземных источниках. Основные предприятия, занимающиеся подъемом и подачей питьевой воды до потребителей в районе – МУП «Водоканал», МУП «РКС». Общая площадь земель лесного фонда, входящих в Сергиево-Посадское лесничество, по состоянию на 1 января 2017 года составляет 103 681 гектара (практически половина территории муниципального района). В состав лесничества входят 9 участковых лесничеств. Контроль и надзор на территории земель лесного фонда, расположенных на территории района, осуществляется Сергиево-Посадским филиалом ГКУ Московской области «Мособллес». Важным направлением природоохранной работы органов местного самоуправления является координация и популяризация экологически значимой деятельности.

Транспорт.

Через всю территорию Сергиево-Посадского района с юга на северо-запад проходит федеральная автомобильная дорога М8 «Холмогоры» (М8), входящая в междугородные транспортные коридоры и соединяющая территорию района с городами Москвой, Ярославлем, Вологдой, Архангельском и Северодвинском. С запада на восток через территорию района проходит Московское Большое кольцо (А-108). На территории района сливаются линии Ярославского направления Московской железной дороги (пересекающей район) и Большой Московской окружной железной дороги. Железные дороги, проходящие по территории Сергиево-Посадского муниципального района, в настоящее время обладают достаточными резервами провозной и пропускной способности. Регулярным автобусным сообщением охвачено 95% всех населенных пунктов, расположенных на территории района. Железнодорожная сеть района составляет 95,2 км. Самый крупный железнодорожный узел расположен в Сергиевом Посаде. Междугороднее пассажирское железнодорожное сообщение осуществляется через железнодорожные вокзалы Сергиева Посада и Хотькова, а также через вокзалы Москвы и железнодорожный вокзал Александрова Владимирской области. Пригородное пассажирское железнодорожное сообщение осуществляется с двух железнодорожных вокзалов (расположены в городских поселениях Сергиев Посад и Хотьково), 5 железнодорожных станций (2 расположены в городском поселении Сергиев Посад, 2 – в Хотькове, 1 – в сельском поселении Березняковское) и 10 платформ пригородных поездов (5 расположены в городском поселении Сергиев Посад, 2 – в Хотькове, 3 – в сельском поселении Березняковское).

Инвестиционный климат.

Реализуемые и планируемые к реализации инвестиционные проекты Сергиево-Посадский район сегодня – это территория с развитой инвестиционной инфраструктурой. Здесь реализуются различные программы во многих отраслях экономики. В районе непрерывно создается благоприятный климат для предпринимательской деятельности. Ведется работа с несколькими стратегическими для Сергиево-Посадского района проектами. На территории района реализуются социальные проекты в области образования, здравоохранения, спортивной инфраструктуры. В настоящее время в Сергиево-Посадском районе ведётся строительство новых детских садов и школ, физкультурно-оздоровительных комплексов, ремонтируются и оснащаются новым, современным оборудованием больницы и поликлиники. В районе совершенствуется работа в формате государственно-частного партнерства. Проводится активная работа по инфраструктурным проектам, а именно по строительству газопроводов в негазифицированных населенных пунктах и динамично развиваются системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения. Агропромышленный комплекс Сергиево-Посадского района уверенно лидирует в Московской области по основным показателям производства и переработки продукции. Строительство новых перерабатывающих предприятий и привлечение инвесторов в эту отрасль позволят перейти на качественно новый уровень продуктового обеспечения населения. Одним из условий успешного взаимодействия администрации района с инвестиционными компаниями является регистрация на территории Сергиево-Посадского района, которая сопровождается регулярным контролем со стороны муниципалитета и личным сопровождением каждого проекта, являющегося перспективным для территории района. Проводится грамотная инвестиционная политика, основанная на комплексном подходе к сопровождению инвестиционных проектов и проектном финансировании. Активно развивается индустриальная недвижимость, проводятся мероприятия по формированию в границах муниципального района особой экономической зоны и многофункционального парка общей площадью 300 га. В 2016 году на территории Сергиево-Посадского

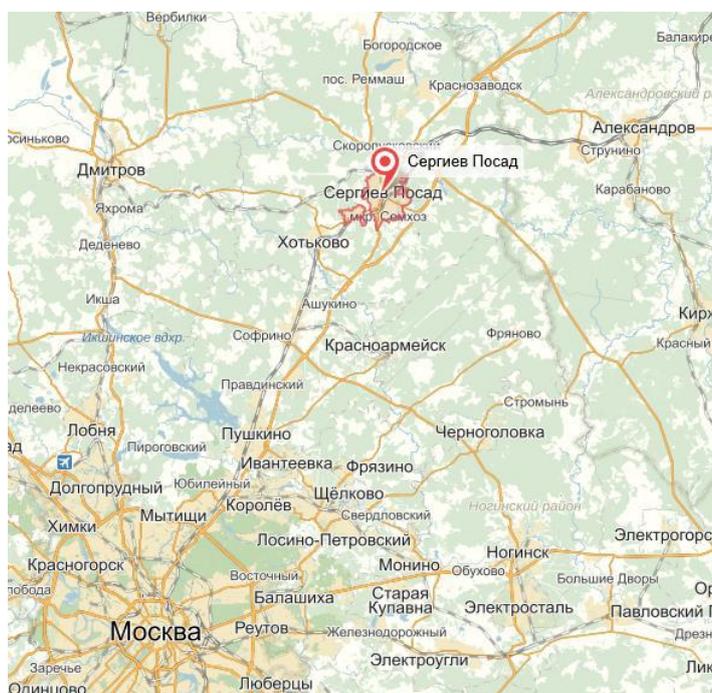
муниципального района организован муниципальный индустриальный парк «М-8». В 2016 году было подписано 3 соглашения о сотрудничестве с резидентами парка. В 2017 году планируется подписать 6 соглашений о сотрудничестве, на сегодняшний день подписано 2 соглашения. Инвестиционная политика района опирается на 3 точки роста: - новая индустриализация; - сельское хозяйство; - внутренний въездной туризм. Сергиево-Посадский муниципальный район имеет все условия для привлечения инвестиций: мировую известность Сергиева Посада, выгодное транспортно-географическое положение, развитую инфраструктуру, многоотраслевую промышленную базу, земельные ресурсы, наличие квалифицированных кадров и возможности для их подготовки. Сергиево-Посадский район представляет один из перспективных районов, что обусловлено следующими основными факторами: - наличие крупных промышленных предприятий и научных учреждений, определяющих перспективы развития делового туризма; - близость Москвы и регионов с высоким платежным потенциалом населения; - близость трех международных аэропортов и хорошо развитая дорожно-транспортная сеть; - развитая сеть объектов рекреации, включая пансионаты, дома отдыха и санатории.

Социально-культурная сфера. Образование.

В муниципальной системе образования Сергиево-Посадского муниципального района на 01.07.2017 функционирует 132 учреждения. Из них: - 73 дошкольных образовательных учреждений, из них 11 с группами компенсирующего вида); - 52 общеобразовательных учреждения, из них - 2 гимназии, 2 лицея, 1 средняя общеобразовательная школа с углубленным изучением отдельных предметов, 31 средняя общеобразовательная школа, 6 основных общеобразовательных школ, вечерняя (сменная) общеобразовательная школа, основная общеобразовательная школа, осуществляющая деятельность по адаптированным основным образовательным программам, 2 начальные общеобразовательные школы, 4 начальные школы – детские сады; - 6 учреждений дополнительного образования; - МБОУ ДПО «Учебно-методический центр образования».

Сергиев Посад — город в Московской области. Административный центр Сергиево-Посадского района Московской области.

Рисунок 1.9.1.



Включён в состав Золотого кольца России в 1969 году (единственный город, расположенный в Московской области, среди городов включённых в состав Золотого

кольца). В городе находится ставропигиальный мужской монастырь Русской православной церкви, объект Всемирного наследия ЮНЕСКО — Троице-Сергиева лавра.

Расстояние от МКАД 52 км. Расстояние по железной дороге от станции Москва-Ярославская (Ярославский вокзал)» до станции Сергиев Посад 70 км.

Сергиев Посад находится в центрально-европейской части России, на Среднерусской возвышенности, в северо-восточной части Московской области, в 52 км от Москвы и в 200 км от Ярославля. В городе протекает река Кончура. Местность холмистая. Климат умеренно-континентальный. Самый холодный месяц года — январь, самый тёплый — июль.

Основной транспортной артерией города является проспект Красной Армии. Это самая протяженная и широкая улица города. Недаром, в прошлые века она называлась Большедорожной улицей.

Через южную часть города проходит железнодорожная линия Москва — Ярославль. В месте пересечения железнодорожной линии и проспекта Красной Армии возведён путепровод, сдан в эксплуатацию в 2002 году.

На 1 января 2017 года численность населения города составила 104 579 человек, город находился на 163 месте из 1 112 городов Российской Федерации.

Выводы по влиянию социально-экономических факторов на развитие рынка недвижимости. <http://www.lighteconomic.ru/lijins-376-1.html>

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растёт, а с ним растут и цены.

Трудовая и культурная миграция. В крупные города устремляются очень многие. Причин для переселения много. Это наличие рабочих мест, возможности для карьерного роста, развитость науки, культуры, образования. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это - мощные пружины, толкающие цены вверх.

Развитие кредитования. Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию недвижимости. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

Недостаток альтернативных областей выгодного размещения свободных средств. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей. Риск потерять деньги тут существенно

ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимостью можно использовать для приобретения недвижимости, или сдавать ее в аренду. Появятся альтернативные способы размещения денежных средств - значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса и к росту цен.

При недостаточном объеме строительства, постоянно растущий спрос остается неудовлетворенным. Люди вынуждены покупать морально и физически устаревшую недвижимость, цены на которое растут быстрее всего.

1.9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру, и его можно дифференцировать по различным признакам: виду финансового актива, географическому фактору, функциональному назначению и другим показателям.

По основному признаку - виду объектов недвижимости - выделяется не менее восьми специфических рынков, среди которых всеобщее значение имеют наиболее развитые рынки земельных участков, жилых и нежилых помещений. Поскольку земля входит как необходимая составная часть практически в любой объект недвижимого имущества.

Таблица 1.9.5.

Классификация рынков недвижимости фасетным способом
(Краткий курс лекций по дисциплине «Экономика недвижимости»,
http://studme.org/1612081514154/ekonomika/ekonomika_nedvizhimosti)

№ п/п	Признак классификации	Виды рынков недвижимости	
1	Вид объекта (товара)	1. Земельный; 2. Зданий; 3. Сооружений; 4. Предприятий;	5. Помещений; 6. Вещных прав; 7. Иных объектов
2	Географический (территориальный) фактор	1. Местный; 2. Городской; 3. Региональный;	4. Национальный; 5. Мировой
3	Функциональное назначение	1. Производственных зданий; 2. Жилищный; 3. Непроизводственных зданий и помещений (офисы, склады и др.)	
4	Степень готовности к эксплуатации	1. Существующих объектов (старый фонд) 2. Незавершенного строительства 3. Нового строительства	
5	Тип участников	1. Индивидуальных продавцов и покупателей 2. Промежуточных продавцов 3. Муниципальных образований 4. Коммерческих организаций	
6	Вид сделок	1. Купли-продажи 2. Аренды	3. Ипотеки 4. Вещных прав (аренды, залога и др.)
7	Отраслевая принадлежность	1. Промышленных объектов 2. Сельскохозяйственных объектов 3. Общественных зданий 4. Коммерческих зданий 5. Другие	
8	Форма собственности	1. Государственных и муниципальных объектов 2. Частных объектов	
9	Способ совершения сделок	1. Первичный и вторичный 2. Организованный и неорганизованный 3. Биржевой и внебиржевой 4. Традиционный и компьютеризированный	

Вывод:

На основании классификации можно сделать вывод о том, что объекты оценки относятся:

- по виду объекта: рынок земельный, зданий, помещений;
- по географическому фактору: городской рынок;

- по функциональному назначению: рынок офисных зданий и помещений;
- по степени готовности к эксплуатации: рынок существующих объектов;
- по типу участников: рынок коммерческих организаций;
- по виду сделок: рынок купли- продажи;
- по отраслевой принадлежности: рынок общественных зданий и помещений;
- по форме собственности: рынок частных объектов;
- по способу совершения сделок: вторичный.

Для целей оценки далее Оценщиком проанализированы:

- анализ рынка предложений продажи и аренды офисной недвижимости;
- анализ рынка земельных участков категории земель населенных пунктов.

1.10. Заявление о соответствии

- Утверждения о фактах, представленных в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
- Оценка была произведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел обследование имущества лично.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик: _____ /Филиппова Е.Д./

РАЗДЕЛ II. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

(раздел подготовлен в соответствии с Разделом IV ФСО №10)

Изменение стоимости любого объекта зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость, могут быть отнесены к различным иерархическим уровням.

Факторы, учитывающие влияние макро- и микроэкономических показателей:

Макроуровень:

- общая экономическая ситуация в стране и мире;
- налоги, пошлины, инфляция, уровень и условия оплаты труда, уровень безработицы;
- изменения в законодательной и нормативной базе;
- состояние отрасли;
- конъюнктуру рынка и спрос на отдельные виды продукции;
- наличие конкурентов на рынке;

Микроуровень:

- конкурентоспособность предприятия, его сильные и слабые стороны;
- причины падения в целом выручки предприятия;
- причины сокращения объемов производства конкретной продукции;
- наличие/отсутствие запретов и санкций на выпуск продукции.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Так как стоимость объектов расположенных в черте города значительно выше стоимости объектов расположенных в области, то зависимость удельной стоимости от ценообразующих факторов целесообразно строить по одной из этих групп объектов. Далее для построения зависимостей были выбраны объекты, расположенные в области, ввиду большего количества предложения и, как следствие, более наглядного построения данных зависимостей.

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

В первую очередь можно выделить фактор, связанный с местоположением и транспортной доступностью, а именно - расстояние до МКАД. Данный фактор оказывает наибольшее влияние на цену объектов, расположенных за чертой города, так как на объекты в черте города оказывает значительное влияние множество других факторов, связанных с местоположением (например, расстояние до метро, расстояние до крупных улиц и т.п.). Кроме того, значимым является фактор расстояние до основных транспортных магистралей.

Общая площадь улучшений - по данным опроса агентов, специализирующихся на продаже производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр.

Общая площадь земельного участка. Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют больший спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для

транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта.

К наиболее значимым качественным факторам относятся:

Состояние/уровень внутренней отделки производственно-складских помещений — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.

Оснащенность подъездными путями и их удобство - наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие кранов и т.д.).

2.1. Основные тенденции социально-экономического развития в РФ

Источник: <http://economy.gov.ru>

В 3кв17 рост ВВП составил 1,8% г/г, оказавшись чуть ниже ожиданий рынка (1,9% г/г Bloomberg-консенсус). Замедление роста по сравнению с динамичным 2кв17 (2,5% г/г) оказалось несколько более выраженным, чем предполагали предварительные оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). На стороне производства увеличение вклада сельского хозяйства было нивелировано замедлением в промышленности, которое было связано в первую очередь со сдерживающим влиянием сделки ОПЕК+ на добывающие отрасли. Уточненные данные по строительству указывают на более умеренную динамику, чем предполагалось ранее.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста ВВП в октябре составили 1,0% г/г. Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,5% г/г, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1% г/г), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.

Рисунок 2.1.1.



Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добычу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% г/г в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5% г/г) и пищевой промышленности (+5,3% г/г). Позитивную динамику продолжают демонстрировать и отдельные подотрасли машиностроения. Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

В октябре выпуск продукции сельского хозяйства снизился на 2,5% г/г после двух месяцев уверенного роста. Спад произошел, несмотря на рекордный урожай зерновых, который, по предварительной оценке Росстата на 1 ноября, составил 135,3 млн. тонн и уже превысил как показатель прошлого года (120,7 млн. тонн в целом за 2016 год), так и исторический максимум 1978 года.

Волатильность выпуска в сельском хозяйстве обусловлена в первую очередь смещением графика уборки урожая из-за изменения погоды. Если в текущем году активизация уборочной кампании пришлось на август-сентябрь, то в прошлом году она была несколько пролонгирована из-за дождливой погоды в сентябре в отдельных регионах, что, в свою очередь, создало относительно высокую базу для текущего года. Вклад в падение выпуска сельского хозяйства в октябре также внесло отставание по сбору подсолнечника (на 1 ноября - на 20,7% г/г), которое обусловлено прежде всего запозданием уборочных работ в текущем году. Из-за более позднего созревания подсолнечника, а также неблагоприятных погодных условий в октябре в ряде регионов его произрастания по состоянию на 1 ноября было обработано только 66,3% площади посевов по сравнению с 86,5% на аналогичную дату прошлого года.

По итогам ноября ожидается нормализация динамики сельского хозяйства в результате завершения уборочной кампании. По итогам года прогнозируются высокие показатели сбора зерновых при снижении урожая овощей. Отставание по сбору подсолнечника, вероятно, сократится, при этом расширение площадей посадок в этом году (на 5,3%) позволит, по крайней мере, частично компенсировать более низкие показатели урожайности. Таким образом, в текущем году ожидается рост производства продукции растениеводства и сельского хозяйства в целом.

В 3кв17, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,0% г/г по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г (по сравнению с 6,3% г/г во 2кв17) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,6-4,0% г/г). Замедление роста инвестиций произошло в том числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года (в 3кв16 инвестиции увеличились на 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в 1П16).

Рис. 5. Индекс потребительских настроений в октябре остался на высоких уровнях



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Восстановление потребительской активности носит всесторонний характер



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят вложения в модернизацию производственных мощностей. Выпуск машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 3кв17 увеличился на 4,5% г/г (во 2кв17 - на 11,0% г/г). Индекс физического объема инвестиционного импорта продолжил расти высокими темпами - на 37,8% г/г в 3кв17 (39,6% г/г во 2кв17). Строительство, по уточненным данным, внесло нейтральный вклад в динамику инвестиций в 3кв17. В октябре предложение машиностроительной продукции инвестиционного назначения - как отечественного, так и зарубежного производства - продолжило расширяться, в то время как объем строительных работ продемонстрировал спад в годовом выражении (на 3,1% г/г). Вместе с тем октябрьский спад в строительстве не вполне согласуется с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения данных по строительству при поступлении более полной информации.

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост. Розничные продажи выросли на 3,0% г/г (по сравнению с 3,1% г/г в сентябре), в помесечном выражении с исключением сезонного фактора - на 0,2% м/м са (сентябрь - 0,4% м/м са). Годовой рост показателя на уровне выше 3% на протяжении двух месяцев подряд зафиксирован впервые с апреля 2014 года. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат, улучшением потребительских настроений, а также восстановлением потребительского кредитования.

Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4% г/г). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% г/г в сентябре, на 33,8% г/г за первые 9 месяцев года).

Показатели рынка труда с начала года остаются стабильными. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в октябре выросла на 65,3 тыс. человек на фоне роста численности занятого населения (+127,8 тыс. человек), превышающего снижение численности безработных (-62,5 тыс. человек). Сокращение численности безработных обеспечило сохранение нисходящего тренда уровня безработицы, который в октябре вернулся к значению 5,2% са от численности рабочей силы (в сентябре, по уточненным данным, 5,3% са).

Как и предполагалось, рост номинальных заработных плат осенью вернулся на уровень выше 7% после замедления в конце лета. Снижение темпов роста номинальной заработной платы в августе (до 5,8% г/г) было связано с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы в отпускные периоды. По

уточненным данным Росстата, уже в сентябре рост номинальной заработной платы ускорился до 7,5% г/г, а в октябре, по предварительной оценке, составил 7,1% г/г. Динамика заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы будет оказывать дополнительную поддержку показателям оплаты труда до конца текущего года, а также в 2018 году.

Уверенный рост номинальных заработных плат в сочетании с рекордно низкими показателями инфляции оказывает поддержку реальным заработным платам. По уточненным данным, прирост реальной заработной платы в сентябре составил 4,4% г/г и достиг максимального уровня с начала восстановительного цикла, начавшегося в середине 2016 года. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста реальной заработной платы в октябре практически на уровне сентября (4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Денежная выплата при рождении первого ребенка, а также возможность получать ежемесячные выплаты из материнского капитала, предоставляемые семьям с учетом их материального положения, помимо основной цели – поддержки рождаемости, приведут к снижению уровня бедности. По нашим оценкам, меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обусловят снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума в 2019 году не менее чем на 1 п. п.

Одновременно комплекс мер по стимулированию рождаемости (включающий, помимо перечисленного выше, программу субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для семей с детьми и планы по открытию дополнительных мест в яслях) окажет благоприятное влияние на экономический рост. Положительный вклад должен реализоваться через снижение уровня бедности и повышение потребительского спроса, рост вовлеченности в рынок труда женщин с маленькими детьми, через поддержку отраслей строительства и строительных материалов.

Рисунок 2.1.3.



Тенденции развития экономики последних месяцев отражаются на структуре баланса банковского сектора. В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд. руб.). Однако с начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн. руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.

Обратной стороной исполнения бюджетов бюджетной системы с дефицитом является устойчивый приток средств на банковские депозиты. Положительные темпы роста вкладов физических лиц наблюдаются с января 2015 года. При этом в последние месяцы рост розничных депозитов несколько замедлился (в октябре скользящий темп роста за 3 месяца составил 4,4% SAAR). С начала текущего года устойчиво растут и корпоративные депозиты (скользящий темп роста за 3 месяца в октябре составил 10,6% SAAR).

Расширение ресурсной базы банков продолжило оказывать понижающее давление на процентные ставки. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,1% в июле-августе до 5,3% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 6,9% в июле-августе до 6,8% в сентябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,4% в августе до 10,0% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 10,4% до 10,2%, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы к дальнейшему снижению процентных ставок по банковским операциям. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября и еще на 0,25 п.п. с 30 октября 2017 года (до 8,25% годовых).

Рисунок 2.1.4.



В этих условиях продолжился рост совокупного кредитного портфеля банков. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в октябре увеличился на 1,9% г/г после 2,3% г/г в сентябре с исключением валютной переоценки. Рост розничного кредитного портфеля (включая ипотечное кредитование) ускорился до 10,0% г/г в октябре (с исключением валютной переоценки) после 8,9% г/г месяцем ранее, при этом ипотечное кредитование продолжает расти опережающими темпами.

Рост корпоративного кредитного портфеля в октябре приостановился. После шести месяцев положительных последовательных приростов (с исключением валютной переоценки) в октябре корпоративный кредитный портфель продемонстрировал околонулевую динамику. Пауза в расширении корпоративного кредитования, вероятно, является временной и связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. Вероятно, отражением этих мер стало формирование банками дополнительных резервов на возможные потери по ссудам, доля которых в общем объеме ссуд увеличилась до 9,0% в сентябре с 8,7% в августе. Одновременно наблюдалось некоторое снижение рентабельности активов и банковского капитала, а уровень достаточности капитала в целом по банковскому сектору (норматив Н1) опустился до 11,8% в сентябре с 12,9% в предыдущем месяце.

Некоторое ухудшение показателей финансового состояния кредитных организаций является временным, в то время как меры по оздоровлению банковского сектора, реализуемые Банком России, минимизируют вероятность накопления рисков в банковском секторе в будущем. Кроме того, оздоровление банковского сектора приведет в дальнейшем к повышению его эффективности, в том числе и с точки зрения влияния динамики кредитования на экономический рост.

Рисунок 2.1.5.

Рис. 13. Приостановка роста корпоративного кредитования является временной ...



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 14... и связана в том числе с мерами по оздоровлению банковского сектора



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

2.2. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы и Московской области

http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_office_market_Q4_2017_rus.pdf?977f5d07-87a9-42a2-ba13-0ce2fb7eeb1d, <https://zдание.info>

По данным, предоставленным международной консалтинговой компанией JLL, которая предоставляет финансовые и комплексные профессиональные услуги в области недвижимости, на рынке офисной недвижимости г.Москвы и Московской области на 4 квартал 2017 года сложилась следующая ситуация.

- Объем ввода офисов увеличился по сравнению с 2016 годом на 29% и составил 408 тыс. кв. м. Крупнейшими объектами как последнего квартала, так и всего года, стали два комплекса в ММДЦ «Москва-Сити» – башня «Восток» бизнес-центра «Федерация» и «IQ-квартал».

- Сроки ввода некоторых объектов, в том числе МФК «Новион» и офисной части МФК «ВТБ Арена Парк», были перенесены на 2018 год. Среди крупнейших проектов, заявленных на этот год, стоит выделить «Парк Хуамин», «Парк Легенд», «Большевик» фаза 2, «Империя II». Учитывая текущее состояние заявленных на 2018 год проектов, строительство некоторых из них не будет завершено в срок, а объем ввода составит около 300 тыс. кв. м, на 26% меньше, чем в 2017 году.

- Совокупный объем сделок в 2017 году превысил прогноз и достиг 1,28 млн кв. м, увеличившись на 21% по сравнению с предыдущим годом.

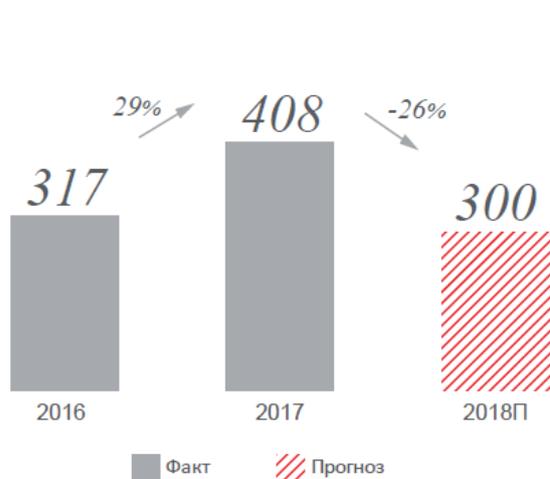
- Высококачественные офисы классов А и В+ по-прежнему привлекают наибольшее внимание российских и международных компаний. При этом лидером по объему сделок в прошедшем году стал класс В+ (55% в общей структуре спроса), на класс А пришлось 35%. Больше всего сделок было заключено за пределами ТТК – 40%.

- В структуре спроса 28% пришлось на банки и финансовые организации, которые уже на протяжении пяти лет являются лидерами по объему сделок на офисном рынке Москвы. Доля игроков сектора бизнес-услуг и производства достигла 19%.

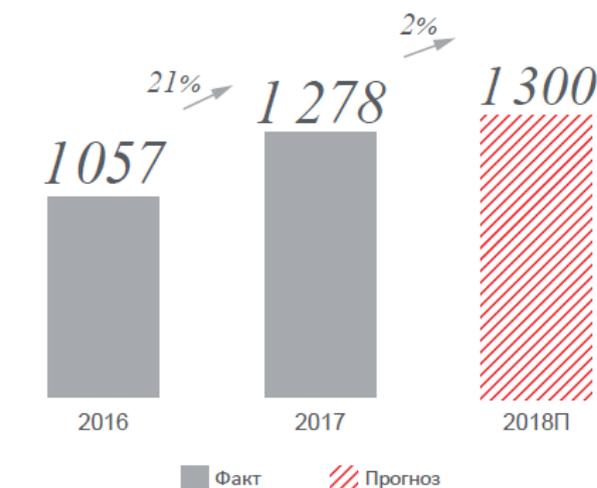
- Доля незанятых офисов за год снизилась с 15,5% до 13,8%. Стоит отметить, что рост показателя на качественном рынке был зафиксирован только в классе В- (на 2,4 п.п., до 12,2%), что обусловлено переездом арендаторов в более качественные помещения. Вакантность офисов класса А за год сократилась с 18,9% до 16,5%, а наиболее сильное снижение произошло в классе В+ – на 3,7 п.п., до 13,5%.

- Ставки аренды по итогам года остались на прежних уровнях. В премиальных бизнес-центрах запрашиваемые ставки находятся на уровне 600-750 долл. за кв. м в год, в классе А – 24-40 тыс. руб. за кв. м в год. Запрашиваемые ставки аренды в офисах класса В+ сохраняются на уровне 12-25 тыс. руб. за кв. м в год.

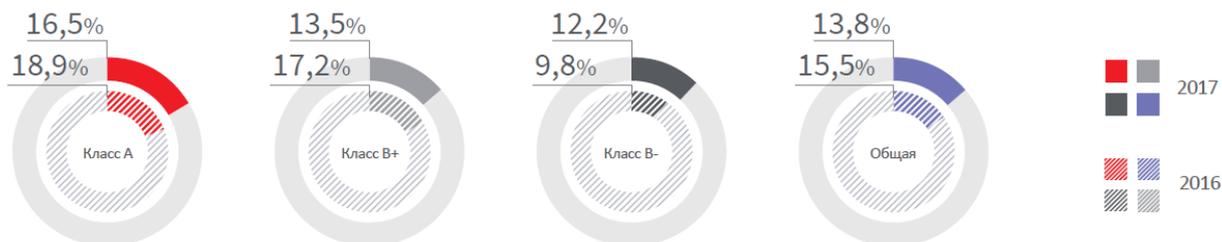
Объем завершенных проектов
тыс. кв. м



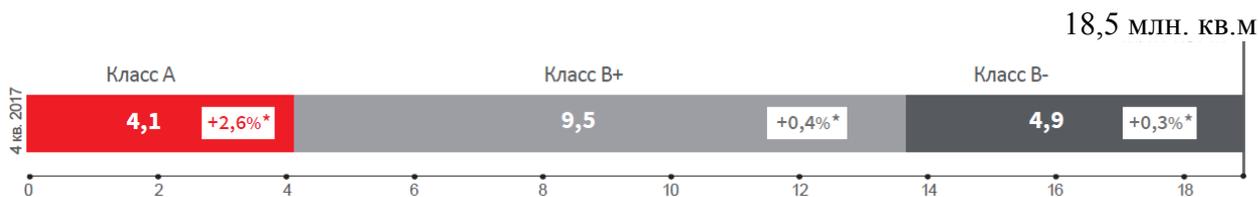
Объем купленных и арендованных площадей
тыс. кв. м



Доля свободных площадей



Общий объем предложения офисных площадей по классам



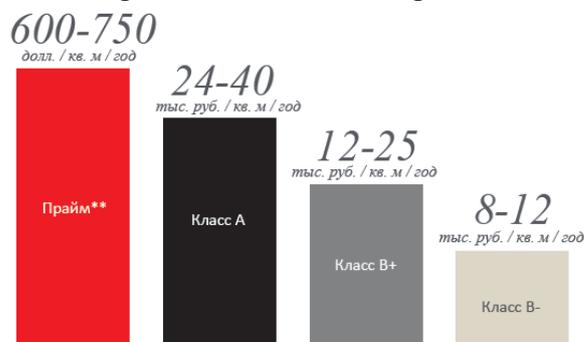
Купленные и арендованные площади по классам, отраслям и расположению, 2017



Краткосрочный цикл ставок аренды



Запрашиваемые ставки аренды*



*Запрашиваемые ставки аренды (пред. аренды) не включают НДС
**Ставки аренды качественных зданий, расположенных в ЦДР

Распределение офисных площадей по районам, 2017

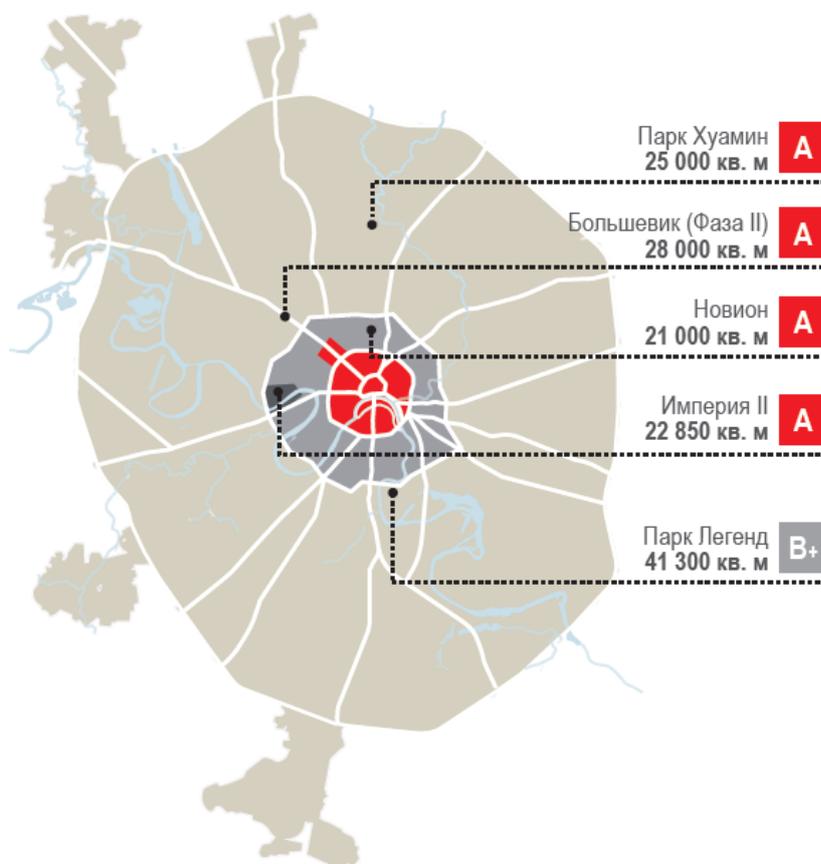
	ЦДР*	Москва-Сити	От СК до ТТК**	Вне ТТК***
Общий объем площадей, кв. м	4 020 474	1 113 878	4 485 440	8 875 377
Объем свободных площадей, кв. м	429 671	157 883	516 568	1 450 269
Доля свободных площадей, %	10,7	14,2	11,5	16,3
Объем купленных и арендованных площадей, кв. м	299 655	108 558	360 613	508 717

* Центральный деловой район включает в себя территорию внутри и вблизи Садового кольца, а также вблизи Тверской-Ямской улицы

** Не включает ММДЦ «Москва-Сити»

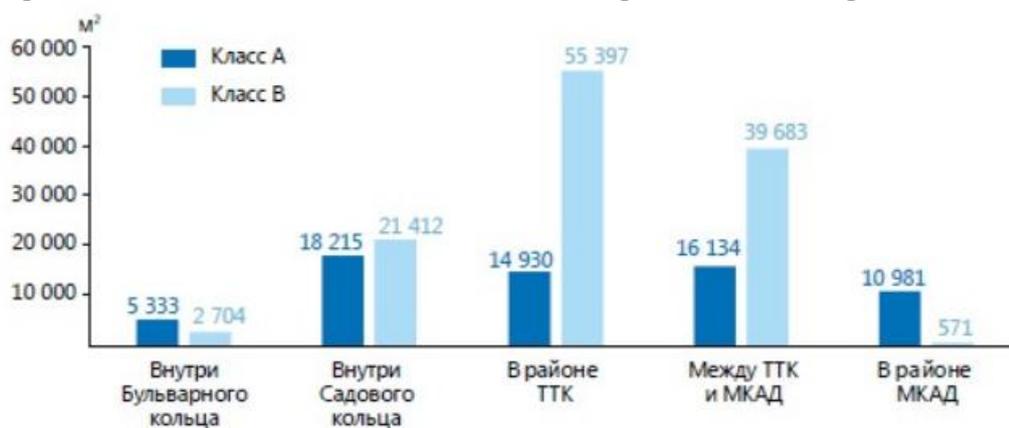
*** Включая бизнес-центры за МКАД

Ключевые проекты 2018 года



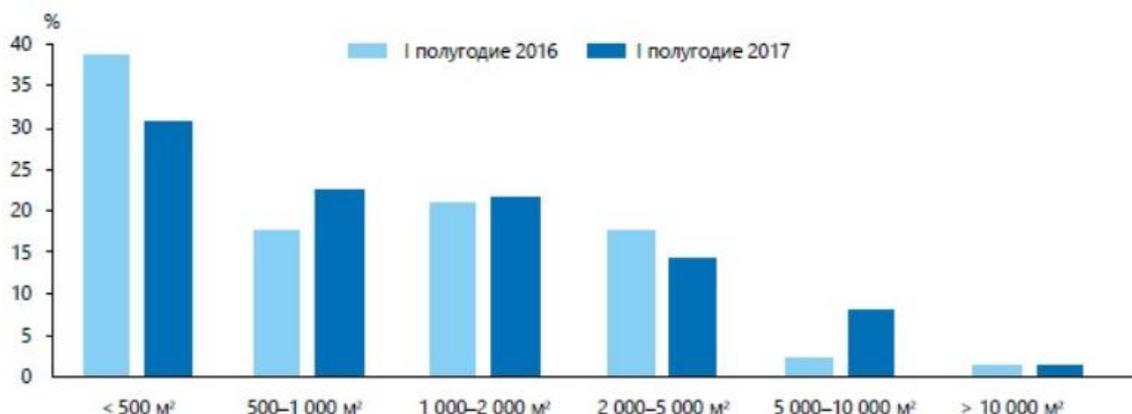
По аналитическим данным от компании Knight Frank (источник: <https://zdanie.info/2393/2420/news/10969>), ситуация на офисном рынке Москвы в I полугодии 2017 года следующая.

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



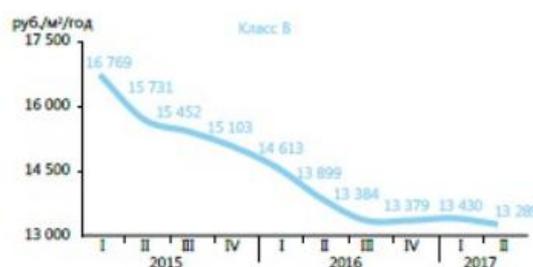
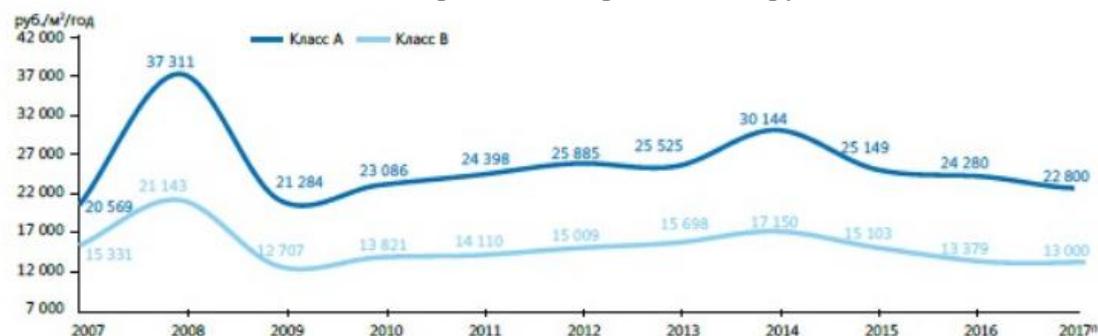
В I полугодии 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 отмечается рост количества сделок с офисными блоками площадью до 500 кв.м. Доля таких небольших сделок в общем количестве по итогам первых шести месяцев составила 39%, увеличившись на 9 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 года.

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



В офисах класса «В» наблюдается некоторая стабилизация средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды. После драматичного падения ставок, которое наблюдалось с конца 2014 года до середины 2016 с ежеквартальными темпами снижения на 3-6%, в конце 2016 – I половине 2017 годов значение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды стабилизировалось, и ежеквартальные колебания находятся в пределах 1%.

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



В 2017 году доля сделок по покупке объектов недвижимости со стороны компаний государственного сектора значительно сократилась по сравнению с показателем 2016 года, снизившись с 34% до 12%. В то время как количество сделок с институциональным капиталом выросло.

Инвестиции в недвижимость Московского региона по-прежнему доминируют в объеме инвестиций. Так, по итогам 2017 года доля инвестиций в объекты Московского региона составила 80% против 73% в 2016 году. Увеличиваясь на протяжении 2 лет, доля сделок по покупке объектов недвижимости Санкт-Петербурга в 2017 года достигла 16% (4% по итогам 2015 года и 11% в 2016 году).

Важным событием 2017 года на рынке инвестиций в недвижимость Москвы стала компрессия ставок капитализации, произошедшая во всех сегментах коммерческой

недвижимости впервые с 2012 года. По итогам 2017 года средние ставки капитализации на премиальные объекты находятся в диапазоне 9,00-9,50% для объектов офисной недвижимости, 9,25-9,75% – для объектов торговой недвижимости и 11,75-12,25% - для объектов складской недвижимости (<https://zдание.info/2393/2467/news/11363>).

В условиях благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей, повышения доступности финансирования, а также восстановления рынка недвижимости, в 2018 году ожидается постепенный рост объема инвестиций до уровня 5,25 млрд долларов.

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

Среди ценообразующими факторов, влияющих на стоимость недвижимости, можно выделить месторасположение, степень развития инфраструктуры, наличие подъездных путей или парковки, этажность помещения, наличие необходимых коммуникаций, общая площадь.

Цены, публикуемые в средствах массовой информации, являются ценами предложения (т.е. ценами, установленными продавцами), как правило, цены сделки купли-продажи меньше заявленной цены, что выявляется в результате переговоров покупателя и продавца на предмет торга. Стандартные скидки на торг, определенные в результате обзвона продавцов, консультаций с сотрудниками риэлторских организаций составляют от 5% до 15%.

Укрупнено можно выделить две группы основных ценообразующих факторов оказывающих основное влияние на стоимость объектов недвижимости, это месторасположение и состояние зданий (архитектурное исполнение, качество отделки, техническое состояние).

Месторасположение. Различия в стоимости в зависимости от расположения может составлять при полной сопоставимости прочих параметров сопоставимости существенные значения, так в пределах областного центра и на периферии области разница может достигать в десятки от 0 и сотни раз.

Техническое состояние. Уровень отделки и техническое состояние - чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов. Тип отделки указывает насколько качественная отделка в помещении.

Помещения с чистовой отделкой можно эксплуатировать -ремонтные работы в них выполнены полностью. Отделочные материалы и сантехника чаще всего экономичные, отечественного производства. На стенах - окраска, на полу - плитка.

Фактор влияния общей площади помещения (масштаб) - абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности - чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. Таким образом, часто с увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 кв.м. площади уменьшается.

Рассмотренные ценообразующие факторы присущи и в ценообразовании на права аренды (арендные ставки) на недвижимость офисного назначения.

2.4. Цены предложений сопоставимых объектов на рынке офисной недвижимости

На дату проведения оценки оценщиком выявлен ряд предложений к продаже и аренде аналогичных объектов по Московской области, а так же непосредственно в городе Сергиев Посад.

Предложения к продаже нежилых зданий представлены в следующей таблице:

Таблица 2.4.1.

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена руб. за 1 кв.м	Текст
https://zhukovsky.cian.ru/sale/commercial/169752241/	Московская область, Жуковский, ул. Мичурина, 9	775.00	66000 000	85 161	Предлагается здание общей площадью 775 кв.м. Назначение: нежилое. Расположено на участке площадью 1200 кв.м. Собственная огороженная территория. Парковка рядом со зданием. Центральные коммуникации. Объект находится в центральной части г. Жуковского. Здание и земельный участок в собственности физического лица. Все помещения сданы в аренду. Удобная транспортная доступность. Свободная продажа
https://dubna.cian.ru/sale/commercial/154062300/	Московская область, Дубна, Советская ул., 14А	1 183.00	40000 000	33 812	Продаётся отдельно стоящее административное здание в городе Дубна, Московской области по улице Советская, дом 14. Здание расположено в историческом центре города с прекрасно развитой инфраструктурой, в деловой его части, на площади, в проездном и проходном месте, с большим количеством парковочных мест. Общая площадь двухэтажного административного здания 1 183, 50 кв.м. Централизованное теплоснабжение, водопровод и канализация. Установлены счётчики на электричество, холодную и горячую воду. Электрическая мощность 66 кВт. Имеются розетки с напряжением 220Вт и 380Вт.
https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/140854768/	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 75	505.90	19700 000	38 941	Продам помещение свободного назначения 505,9 м Отдельно стоящее кирпичное 3-х этажное здание свободного назначения 1917 г. постройки расположено по адресу: г. Сергиев Посад, проспект Красной Армии, д.75 Общая площадь помещения - 505,9кв.м., земельный участок под здание 645 кв. м. (собственность.). Здание состоит из 3-х этажей, высота потолков 3,15м., 2 отд. входа + подвальное помещение 58 кв.м, один вход с 1этажа и отдельный вход с улицы; Первая линия домов, проходное, проездное местос развитой инфраструктурой, находится в 500м. от станции Сергиев Посад; электроэнергия 40 квт., водопровод, канализация, гор. вода, отопление, вентиляция, пластиковые окна, парковка. Цена - 19 700 000 рублей
https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/9006898/	Московская область, Балашиха, Пехорская ул., 83, мкр Пехра	2 500.00	42000 000	16 800	Продается 5-этажное здание свободного назначения на 10 сотках земли (от частного собственника) в 6 км от МКАД и 50 м от Щелковского шоссе : подвал, электричество, газ, х/г вода, отопление, навес, тревожная кнопка, высота потолков 3,5 м. всего 2500 м2. Возможно здание под гостиницу, пансионат, производство, склад-офис и др. варианты.

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/169146693/	Московская область, Подольск, ул. Клементя Готвальда, мкр Межшоссейный, бд	487.00	49000 000	100 616	<p>Предлагаем к покупке респектабельный особняк в центре Подольска. Общая площадь отдельно стоящего здания 486, 6 кв. м, дополнительно собственный земельный участок, на котором оборудован паркинг на 20 машиномест.</p> <p>Здание имеет три уровня: цокольный этаж с кабинетами и подсобными помещениями, первый этаж с кабинетами, холлом, переговорной, подсобными помещениями и кухней, второй этаж с кабинетами разной планировки, кабинетом руководителя и приемной. Здание имеет все городские сети, оптоволоконные каналы связи, новейшие системы безопасности. Презентабельный интерьер и экстерьер здания позволяет разместиться крупной и солидной фирме. Удобные подъездные пути к зданию со всех магистралей города. Дополнительная информация, условия и планы БТИ по запросу.</p>
https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/164998298/	Московская область, Сергиев Посад, Пограничная ул., 28	1 130.00	45000 000	39 823	<p>МИЦ-недвижимость предлагает отдельно стоящее здание общей площадью 1127 кв.м. в г. Сергиев Посад, расположенное на первой линии Угличского ш., с земельным участком 1066 кв.м. (статус: земли поселений). Здание подходит под автомойку, автосервис, магазин, офисные помещения. Рядом расположен торговый комплекс "Капитолий", автозаправочная станция "ТатНефть".</p>
https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/169285144/	Московская область, Сергиев Посад, Октябрьская ул., 1А	231.60	15000 000	64 767	<p>Предлагаем вашему вниманию двухэтажный Бизнес Центр по улице Октябрьская. Тихое уютное местечко. Прекрасное месторасположение, недалеко от железнодорожного вокзала. Хорошая транспортная доступность. Площадь здания 231,6 квадратных метров. Площадь земельного участка составляет 412 квадратных метров. Есть возможность изменить границы участка в пользу увеличения. Пристроить или перестроить квадратные метры по вашему желанию. Также в вашем расположении предоставляется цокольный этаж. Оперативный показ. Быстрый выход на сделку.</p> <p>Позвоните нам - наш специалист по недвижимости подберет для Вас оптимальный вариант в городе и районе. Подробная информация - по телефону.</p>

https://odintsovo.ci-an.ru/sale/commercial/169397098/	осковская область, Одинцово, ул. Верхне- Пролетарская, мкр 8, 27Б	775.00	69850 000	90 129	<p>Объект является коммерческой недвижимостью (земля и здания переведены в нежилое назначение) и находится в черте г. Одинцово. Категория: Земли населенных пунктов. ВРИ: Нежилое. Цена за 1 м.кв. = 90 194 руб. Земля 18 соток (кадастровый номер земли 50:20:0030205:38). Основное здание 600 м.кв.(100% теплые полы, потолки - лепнина гипс, высота потолков от 3,5м до 7,0м). Подсобные (вспомогательные) здания 175 м.кв. ИТОГО: 775 м.кв. Здания подходят: под административное здание; под банк; элитный детский сад; фитнес, частную поликлинику, офисный центр крупного предприятия, гостиницу, дом престарелых, хоспис и т.д. Все коммуникации центральные. Газовый котел 105 кВт. Санузлы - 7 шт. Электричество 50 кВт. Гаражи - 2 шт. Телефон (городской) - 2 шт. Помещения мебелированы на 10-20%. Рядом 3 соседа, есть возможность докупить до 1 Га земли. Поблизости расположены: поликлиника - 300 м; 2 школы - 500 м / 700 м; детский сад - 20 м; железнодорожная станция Одинцово - 1 км; полиция - 500 м; городской стадион - 600 м; городской рынок - 1 км; площадь Ленина - 400 м. С 9.00 до 23.00 без выходных - Собственник (Алексей). Предложение действительно до конца месяца. ВОЗМОЖНА АРЕНДА. КРЕДИТ, РАССРОЧКА ПЛАТЕЖА ДО 2-Х ЛЕТ.</p>
---	---	--------	-----------	--------	---

https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/169285144/	<p>Московская область, Сергиев Посад, Октябрьская ул., 1А</p>	<p>231.60</p>	<p>15000 000</p>	<p>64 767</p>	<p>Предлагаем вашему вниманию двухэтажный Бизнес Центр по улице Октябрьская. Тихое уютное местечко. Прекрасное месторасположение, недалеко от железнодорожного вокзала. Хорошая транспортная доступность. Площадь здания 231,6 квадратных метров. Площадь земельного участка составляет 412 квадратных метров. Есть возможность изменить границы участка в пользу увеличения. Пристроить или перестроить квадратные метры по вашему желанию. Также в вашем распоряжении предоставляется цокольный этаж. Оперативный показ. Быстрый выход на сделку. Позвоните нам - наш специалист по недвижимости подберет для Вас оптимальный вариант в городе и районе. Подробная информация - по телефону.</p>
https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/166146268/	<p>Московская область, Коломна, ул. Партизан, 2</p>	<p>1 807.90</p>	<p>75000 000</p>	<p>41 485</p>	<p>Продается 5-ти этажное (+1 подземный) современное офисное здание 1 800 кв. м. Внутри выполнена кабинетная планировка, площадь помещений 20-25 кв. м., помещения в хорошем состоянии. Здание очень экономичное в содержании, отопление - собственная газовая котельная. Имеется собственная парковка. Удобное расположение близко к центру города, рядом ж/д станция, автовокзал.</p>

https://www.cian.ru/sale/commercial/155980463/	<p>Московская область, Люберцы городской округ, Красково пгт, ул. Вокзальная, 36</p>	<p>2 635.00</p>	<p>99600 000</p>	<p>37 799</p>	<p>Без комиссии для покупателей.Продается отдельно стоящее здание класса "В".Егорьевское ш,12 км от МКАД.3 минуты(140м) пешком до ж/д станции Красково.В ближайшем радиусе станции метро Котельники,Жулебино,Рязанский проспект,Лермонтовский проспект и Выхино.От М Электростанция и М Авиамоторная отправляются электрички до ж/д станции Красково.Плотный транспортный поток.Хороший пешеходный трафик.Развитая инфраструктура,в непосредственной близости отделения Сбербанка,отделение Почты и продуктовые сетевые магазины.Приватизация 1993 г.Здание действующее,трехэтажное плюс мансарда.В общую площадь 2577,8 кв.м еще входит общежитие с кухней на 3-м этаже площадью 509,4 кв.м. и отдельно стоящий склад 57,2 кв.м,(в собственности и тоже входит в стоимость).Высота потолков 3,05 м.На втором и третьем этажах евроремонт.Возможно,договориться оставить мебель и офисную технику.Мансардный этаж без отделки.Три сан.узла.Здание свободного назначения расположено на земельном участке 3444 кв.м.Участок в собственности,огороженный благоустроенный.Назначение: земли населенных пунктов для осуществления производственной деятельности.Газопровод среднего давления (в собственности).Своя котельная.Своя трансформаторная подстанция (в собственности).Интернет.Есть телефон и возможность проведения дополнительных линий.Лифта нет,но есть возможность установить.Огороженная, круглосуточно охраняемая территория,видеонаблюдение.Два отдельных входа.Отличные рекламные площади на фасаде здания.Все коммуникации центральные.Электричество 260 кВт.Артезианская скважина (1,82 м. куб. в сутки).Парковка бесплатная охраняемая.Возможна покупка по ипотеке.ТОРГ.Оперативный показ.Документы готовы к сделке.Отлично подойдет для школы,детского центра,гостиницы,общежития,банка,офисов,бизнес центра,автошколы,медицинского центра,под производство и другое (аптека,ателье одежды,бар, кафе/ресторан, кондитерская,общепит, продукты,пиццерия,бытовые услуги,магазин, мастерская, парикмахерская,салон красоты,сауна,сервис,цех,шоурум и т.д.</p>
---	--	-----------------	------------------	---------------	--

https://khimki.cian.ru/sale/commercial/158175171/	Московская область, Химки, Фирсановка микрорайон, мкр Фирсановка	1 800.00	55000 000	30 556	Здание коммерческого назначения, вход на первый и второй этаж - отдельные. Находится на территории поселка таунхаусов Фирсановка-Лайф. 2 этажа + мансарда (не входит в общую площадь) . По свидетельству 1237 кв.м.. Мансарда в коньке 4,5 м. Вход на первый и вторые этажи не зависимые. Торг. Агенту бонус.
https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/167694911/	Московская область, Воскресенск, Железнодорожная ул., 2а	688.00	17500 000	25 436	г. Воскресенск, ул. Железнодорожная, д.2, продает ОСЗ площадью 688 кв.м. на земельном участке 11 сот. ОДИГС. Все центральные коммуникации заведены и функционируют: эл-во, центральное водоснабжение, канализация., отопление. Здание построено в 1997 г., На первом этаже, площадью 280 кв.м., выполнен хороший ремонт, 2 и 3 этажи (408 кв.м.) состояние удовлетворительное. Здание в собственности, участок в долгосрочной аренде. Полная стоимость в договоре, все в собственности юр.лица.
https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/165325668/	Московская область, Серпухов, ул. 1-я Московская, 7	534.00	18999 000	35 579	Вашему вниманию уникальное предложение на первой линии оживленной улицы, в центре города Серпухов. Объект высоко рентабелен за счет низкой стоимости, место расположения и наличия якорных арендаторов, а именно: 1.Ресторан 367м2 договор аренды до 2020 года. 2.Мед. центр Инвитро 138м2 договор аренды на год, с последующей пролонгацией. Сумарный арендный поток, за вычетом налогов и коммунальных расходов более 350 000 рублей. Соответственно окупаемость данного проекта менее 4-х лет. Земля 673м2 под зданием в собственности. Продажа от собственника. Могу посодействовать открытию кредитной линии под объект. Показ возможен в любое удобное для Вас время.

https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/159195955/	Московская область, Сергиев Посад, Воробьевская ул.	1 043.00	46500 000	44 583	<p>Предлагается в продажу один из самых красивых объектов в центре города Сергиев Посад. Отдельно стоящее 4-х уровневое кирпичное здание (ОЗС) с действующим арендным бизнесом и высокой арендной прибылью в месяц. Современное здание в европейском стиле общей площадью 1043м2 , с собственным земельным участком, 2007 года постройки, располагается на первой линии домов одной из главных улиц города, в 3 минутах от Ж/Д станции. Снаружи и внутри сделан евроремонт из качественных импортных материалов по индивидуальному проекту, с акцентом на шикарные эркеры, кровля метало-черепица, отделка кирпич. Главный вход расположен с улицы напротив пешеходного перехода, что создает особый комфорт для направляющихся к входу людей и привлекает дополнительное внимание автомобилистов, также имеются два служебных входа со двора, на территории которого с трех сторон находится парковка на 25 машиномест. Очень проходное место со всех сторон + высоких автомобильный трафик. Все центральные коммуникации, пожарная сигнализация + по лестницам установлены пожарные гидранты. Пять телефонных линий, интернет, Wi-Fi, система видеонаблюдения. Здание и земельный участок в первичной собственности. Документы полностью готовы к сделке.</p>
https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/140854768/	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 75	505.00	19700 000	39 010	<p>Продам помещение свободного назначения 505,9 м Отдельно стоящее кирпичное 3-х этажное здание свободного назначения 1917 г. постройки расположено по адресу: г. Сергиев Посад, проспект Красной Армии, д.75 Общая площадь помещения - 505,9кв.м., земельный участок под здание 645 кв. м. (собственность.). Здание состоит из 3-х этажей, высота потолков 3,15м., 2 отд. входа + подвальное помещение 58 кв.м, один вход с 1этажа и отдельный вход с улицы; Первая линия домов, проходное, проездное место с развитой инфраструктурой, находится в 500м. от станции Сергиев Посад; электроэнергия 40 квт., водопровод, канализация, гор. вода, отопление, вентиляция, пластиковые окна, парковка. Цена - 19 700 000 рублей</p>

https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nevizhimost/torgov_o-ofisnyy_tsentr_2200_m_sergie_posad_1121174145	Московская область, Сергиев Посад, ул. Вознесенская, 103	2215.80	149085 411	67 283	<p>Срочно продаем торгово-офисное здание в центре г. Сергиев Посад! Адрес: Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Вознесенская, д. 103. Нежилое здание (торгово-офисный комплекс, 4-этажное, 1 подземный этаж) - 2215,8 кв. м, земельный участок (земли населенных пунктов - под размещение торгово-офисного комплекса) - 2300 кв. м в собственности. Первый этаж – торговые площади, остальные – офисные. Заполнен арендаторами. Прекрасное техническое состояние, отличный ремонт, не требует вложений. Коммуникации подключены и функционируют, задолженностей нет. Парковка для гостей и сотрудников. Выгодное расположение рядом с жд станцией обеспечивает постоянный трафик потенциальных клиентов. Собственник – юридическое лицо. Земля в собственности! Спешите приобрести выгодную инвестицию в готовый бизнес по низкой цене! Неотделимые улучшения: работы по ремонту и отделке помещений, установке двери и кондиционеров. Легкая продажа! Полный пакет документов на здание и землю! Оперативный показ! Звоните! Агентам гарантируем бонус.</p>
---	--	---------	------------	--------	--

Так на дату оценки, к продаже предлагались нежилые здания в диапазоне цен от 16 800 до 100 616 рублей за 1 кв.м общей площади.

Предложения к продаже нежилых помещений представлены в следующей таблице:

Таблица 2.4.2.

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена руб. за 1 кв.м	Текст
https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/153371797/	Московская область, Сергиев Посад, Центральная ул., 60Б	400.00	17500 000	43 750	Уважаемые дамы и господа, предлагается на продажу офис площадью около 400 кв.м. в отдельно стоящем офисном 2-х этажном здании (есть возможность выкупа 2-й половины здания), огороженная территория, охрана, видеонаблюдение, стоянка для автомашин, внутренний двор. Здание расположено в промзоне г. Сергиева-Посада, 10 минут пешком от ж/д станции. Офис состоит из 9-ти кабинетов, кухни, зоны ресепшн,

					со всеми коммуникациями, два входа. Возможно использовать под офис, хостел, склад, магазин. Земля и здание в собственности. Рассмотрим любые ваши предложения.
https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/157085489/	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 251а	95.70	9999 999	104 493	готовое помещение для размещения ОСП банка, обменного пункта, ломбарда. в помещении находятся сертифицированное хранилище, сан. узел, серверная комната, 50 кв. м. свободного пространства со свободной планировкой. сигнализация, жалюзи на окнах, кондиционеры.
https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/159153607/	Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9а	63.00	4850 000	76 984	Продам комерческое помещение под любой вид деятельности, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, дом 9а, 2этаж, очень хороший и качественный ремонт, общ. пл. 63 кв.м., в планировку помещения входят две просторные комнаты, комната отдыха (кухня), ресепшн, окна ПВХ, метал.дверь, хороша проходимость, отличное помещение для открытия успешного бизнеса.
https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/155389543/	Московская область, Сергиев Посад, Валовая ул., 29	18.50	1050 000	56 757	В центре Сергиева Посада продается офисное помещение (есть туалет) , на Валовой д. 29, есть парковка. Круглосуточный доступ. Отличное предложение! Дополнительная информация по телефону
https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/156004707/	Московская область, Сергиев Посад, Кооперативная ул.,2	55.00	3700 000	67 273	Продаётся офисное помещение общ.пл. 55 кв.м. на 4 этаже ТЦ Мамонтов на Вокзальной площади г. Сергиев Посад. Помещение разделено перегородкой на две части с отдельными входами (27 кв.м. 28 кв.м). Здание Торгового центра имеет современные инженерные системы, оборудовано пассажирским лифтом и эскалаторами, системой кондиционирования, работает своя управляющая компания. Телефония, интернет, круглосуточная охрана, уборку осуществляет клининговая компания. В здании на 1 этаже располагается Пятёрочка. На 2 этаже магазины одежды и обуви. На 3 и 4 этажах офисные помещения. У здания два отдельных входа с разных сторон.

https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/159195955/	Московская область, Сергиев Посад, Воробьевская ул.	1 043.00	46500 000	44 583	Предлагается в продажу один из самых красивых объектов в центре города Сергиев Посад. Отдельно стоящее 4-х уровневое кирпичное здание (ОЗС) с действующим арендным бизнесом и высокой арендной прибылью в месяц. Современное здание в европейском стиле общей площадью 1043м2 , с собственным земельным участком, 2007 года постройки, располагается на первой линии домов одной из главных улиц города, в 3 минутах от Ж/Д станции. Снаружи и внутри сделан евроремонт из качественных импортных материалов по индивидуальному проекту, с акцентом на шикарные эркеры, кровля метало-черепица, отделка кирпич. Главный вход расположен с улицы напротив пешеходного перехода, что создает особый комфорт для направляющихся к входу людей и привлекает дополнительное внимание автомобилистов, также имеются два служебных входа со двора, на территории которого с трех сторон находится парковка на 25 машиномест. Очень проходное место со всех сторон + высоких автомобильный трафик. Все центральные коммуникации, пожарная сигнализация + по лестницам установлены пожарные гидранты. Пять телефонных линий, интернет, Wi-Fi, система видеонаблюдения. Здание и земельный участок в первичной собственности. Документы полностью готовы к сделке.
https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/140854768/	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 75	505.00	19700 000	39 010	Продам помещение свободного назначения 505,9 м Отдельно стоящее кирпичное 3-х этажное здание свободного назначения 1917 г. постройки расположено по адресу: г. Сергиев Посад, проспект Красной Армии, д.75 Общая площадь помещения - 505,9кв.м., земельный участок под здание 645 кв. м. (собственность.). Здание состоит из 3-х этажей, высота потолков 3,15м., 2 отд. входа + подвальное помещение 58 кв.м, один вход с 1этажа и отдельный вход с улицы; Первая линия домов, проходное, проездное местос развитой инфраструктурой, находится в 500м. от станции Сергиев Посад; электроэнергия 40 квт., водопровод, канализация, гор. вода, отопление, вентиляция, пластиковые окна, парковка. Цена - 19 700 000 рублей

Так на дату оценки в городе Сергиев Посад к продаже предлагались нежилые помещения в диапазоне цен от 39 010 до 104 493 рублей за 1 кв.м общей площади.

Предложения по аренде нежилых помещений офисного типа представлены в следующей таблице:

Таблица 2.4.3.

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб. в месяц	Цена руб. за 1 кв.м в месяц	Текст
https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/169288970/	Московская область, Сергиев Посад, ул. Матросова, 4	27.00	12 000	444	Номер объекта в базе 22815.Предлагается помещение в аренду 27 кв.м. цокольный этаж под любой вид деятельности.Помещение расположено в жилом доме ,хороший пешеходный трафик, парковка, рядом магазин "Дикси", спортивный комплекс "ЛУЧ". Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Московской области.
https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/167866541/	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 203В	500.00	450 000	900	Номер объекта в базе 19480. Для долгосрочной аренды предлагается 3-й этаж, площадь 500 кв.м с помещениями офисного назначения самой различной планировки. Огромные окна . Парковка, остановка общественного транспорта, "Сбербанк" и банк "Возрождение" - все рядом, для Вашего удобства. Рассмотрим варианты под офисы крупной компании, медицину, школу развития детей.Стоимость 1 кв.м - 900 руб.(возможен торг) Цена за все 500 кв. метров! Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Московской области.
https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/166033783/	Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 5	26.00	20 800	800	Номер объекта в базе 17780. Вашему вниманию предлагается уютное, светлое офисное помещения, расположенное на улице Дружбы. Площадь 26 кв.м. 2й этаж. Созданы все условия для комфортной работы и ведения бизнеса: Все коммунальные платежи и электричество включены в арендную плату; Парковка; На первом этаже магазин "Магнит"; Остановка общественного транспорта в шаговой доступности; Удобное месторасположение. Пешеходные и автомобильный трафики. Два санузла на этаже. Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Московской области.

https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/168134418/	Московская область, Сергиев Посад, Новоуличское ш., 74Б	23.00	20 000	870	Номер объекта в базе 21326. Сдам в аренду помещение на 2-м этаже нового здания. Площадь- 23 кв.м под парикмахерские услуги, наращивание ресниц. Рассмотрю и др. варианты. Удобная парковка, остановка общественного транспорта, автозаправка, вещевого рынок, ТЦ "Капитолий" все в шаговой доступности. В стоимость входят все коммунальные платежи и электричество!!
https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/168445241/	Московская область, Сергиев Посад, Новоуличское ш., 74Б	45.00	25 000	556	Номер объекта в базе 21994. Сдам помещения на 2-м этаже нового здания 45 кв.м. под офис, салон красоты, рассмотрю и др. варианты. Хороший пешеходный и автомобильный трафик, рядом автозаправка, рынок, магазин инструментов, мебель, ТЦ "Капитолий" С стоимость входят все коммунальные платежи и электричество !!! Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Московской области.
https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/165232334/	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 205А	18.00	14 900	828	Номер объекта 10208. Предлагаем в аренду помещение 18.6 м.кв. под офис или другие виды деятельности. 800 р. за 1 кв.м. 1 этаж, рядом здание гор.суда, спортивный комплекс "Луч". Напротив УМВД. Выполнен ремонт. Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Московской области.
https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/167866540/	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 203В	38.00	38 000	1 000	Номер объекта в базе 19448. Аренда помещения под офисы 5-й этаж на центральной улице города Сергиев Посад. Предлагается красивое, светлое помещение площадью 38 кв.м. Цена за 1 кв.м-1000 рубл. Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Московской области

https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/167083660/	Московская область, Сергиев Посад, Пожарный пер., 3А	22.00	26 400	1 200	Номер объекта в базе 19199. Предлагаем Вам светлое помещение, расположенное в центре города Сергиев Посад. Площадь 22 кв.м. Офис находится на 2 этаже 2х - этажного здания. Раскрученное место. Помещение состоит из двух смежных комнат. Созданы все условия для ведения бизнеса: Интернет, парковка возле здания, охрана, центральная часть города, остановки общественного транспорта в пешей доступности. На этаже находятся турагентство, стоматология, агентство по подбору персонала. Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Московской области.
https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/165232249/	Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9а	53.00	45 000	849	Номер объекта в базе 4529. Аренда помещения свободного назначения 53 м2(25/28м2) в жилищном комплексе "Гранд Парк". Расположено на 1 этаже торгово-офисного центра. Подходит под офисы, специализированный магазин, салон, медицинский кабинет, клуб по интересам. Хороший ремонт, с/у. Отличный пешеходный и автомобильный трафик, густонаселенный район, остановка общественного транспорта.

Так на дату оценки в городе Сергиев Посад к аренде предлагались нежилые помещения офисного типа в диапазоне цен от 444 до 1 200 рублей за 1 кв.м общей площади в месяц.

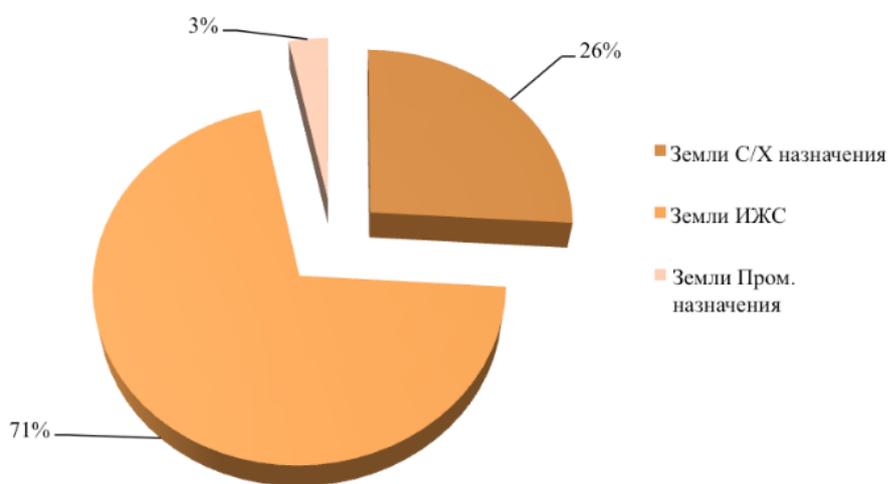
Вывод: анализ рынка показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, достаточен. Оценщиком выявлены объекты аналоги, имеющие сходные характеристики с оцениваемыми объектами офисной недвижимости. Оценщик считает, что проведенный объем исследования ценового диапазона рынка достаточен для использования в оценке стоимости объекта оценки.

2.5. Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия 2017 года

<https://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru>, <https://maxyline.ru/analitika/>

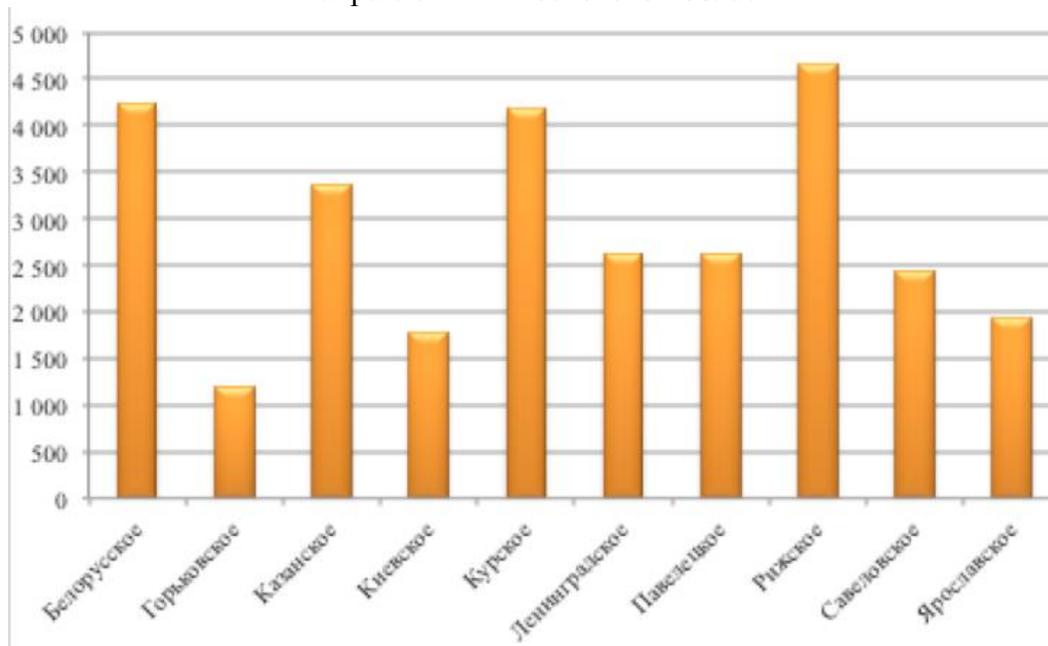
Как видно из диаграммы, представленной далее на рисунке, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское.

Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области



С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД. Как видно из этой таблицы, самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павеленское	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савеловское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы: местоположение участка; площадь участка; наличие/отсутствие коммуникаций; рельеф участка; качество подъездных путей; форма участка; вид права (собственность/аренда); категория земель; вид разрешенного использования; наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в нижеприведенной таблице указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павеленское	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Из этой таблицы можно сделать следующие выводы:

- максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;
- максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;
- максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Вывод: анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий, выставленных на продажу.

2.6. Ликвидность объекта оценки

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объектов, т.е. время, которое требуется для продажи объектов на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В срок экспозиции не включается время, необходимое для оформления, регистрации сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объектов до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Факторы, влияющие на ликвидность:

Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов недвижимости на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих ее приобрести.

Соответствие современным используемым технологиям позволяет более качественно использовать объект.

Масштабность. Данный фактор характеризует уровень ликвидности имущества, в зависимости от его площади.

По вышеуказанным факторам, можно сделать вывод о ликвидности оцениваемых объектов.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости - это риэлтерские компании.

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам. Согласно данных «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271. градация степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации представлена далее.

Таблица 2.6.1.

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 2	2-3	3-10	10-12	Выше 12

С учетом вышеизложенного и учитывая, активность рынка офисной недвижимости Московской области, экономическую ситуацию в стране и регионе по состоянию на дату оценки, а также размер оцениваемых объектов недвижимости, местоположение и разрешенное использование, наиболее вероятный срок реализации оцениваемых объектов составляет 6 месяцев.

2.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно ФСО-7, Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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.

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.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объектов недвижимости.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование как улучшенной. Пока стоимость участка с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование участка с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость участка с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Исходя из этого, анализируется с точки зрения оптимальности два состояния объектов:

- Участок земли как незастроенный;
- Земля с существующими улучшениями.

Анализ НЭИ участка как вакантного

Стоимость земли всегда рассчитывается в предположении, что она вакантна, поэтому НЭИ участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной. Существующее использование земли может и не быть НЭИ, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования.

Учет ограничений очень важен. Иногда земля используется явно не в своем лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия этих ограничений, т.к. обычно зонирование земли производится согласно политико-социальной схеме и исходя из градостроительных принципов, а не по экономическим соображениям, из-за чего условия зонирования могут расходиться с текущими требованиями рынка. В результате, реальное НЭИ участка на период действия ограничений может быть иным, чем в гипотетическом идеальном случае.

В нашем случае тоже имеется ряд ограничений. Необходимо проверить соответствие сделанных предположений критериям НЭИ.

Физически возможно. Топография земельного участка позволяет его использовать под строительство зданий самой различной функциональной направленности.

Размеры рассматриваемого земельного участка позволяют построить на нем комплекс строений. Форма участка правильная. Рельеф участка ровный. Почвенный слой удовлетворяет требованиям при капитальном строительстве. Имеется возможность подключения к необходимым коммуникациям.

Юридически возможно. Под земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровым планом. Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Участок имеет целевое назначение – для размещения офисного здания. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования.

Следовательно, исходя из анализа юридической возможности использования земельного участка, можно сделать вывод, что данный участок может быть использован под строительство объектов офисного назначения.

Финансово целесообразно. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Максимально продуктивно. Передача объектов оценки в аренду является наиболее рентабельным вариантом их использования, так как позволяет без дополнительных капитальных вложений получать стабильный доход, переложив риски, связанные с инвестированием, на арендатора.

Вывод. Наиболее эффективным использованием участков, как условно незастроенных является офисное назначение.

Анализ НЭИ участка с существующими улучшениями

При анализе НЭИ участка как улучшенного рассматривается использование, которое необходимо применить к существующему объекту: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, частично уничтожен или к нему применима комбинация всех вариантов, необходимо ли заменить его на другой объект, обеспечивающий другое по типу или интенсивности использование.

Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. снос строений.
2. реконструкция или обновление.
3. продолжение использования в текущем состоянии.

Снос строений. Анализ НЭИ подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Существующее строение может быть снесено только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по его ремонту, реконструкции и дальнейшему использованию.

Продолжение текущего варианта использования. Как альтернатива сносу, существующие улучшения могли бы быть оставлены в том состоянии, в каком они находятся сейчас. Важно применить четыре теста, чтобы определить, возможно ли физически, а также допустимо ли юридически изменить текущий вариант использования существующих улучшений.

Техническое состояние улучшений позволяет эксплуатировать их, не прибегая к реконструкции. Иначе говоря, общее физическое состояние объекта оценки, его проектные характеристики вполне отвечают критерию физической возможности для его эксплуатации.

Юридически допустимо использовать объекты как нежилые. По критерию финансовой осуществимости с учетом основных характеристик объектов наиболее предпочтительно будет использовать объекты в коммерческих целях.

Вывод. Наиболее эффективным использованием участка с существующими улучшениями является использование в качестве объектов офисного назначения.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости - встроенных нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Оценщик пришел к выводу, что текущий вариант использования нежилых помещений в качестве офиса для сотрудников, является наиболее эффективными.

Заключение по наиболее эффективному использованию

В результате проведенного анализа земельного участка как вакантного и с существующими улучшениями оценщик пришел к выводу, что критериям оптимальности (физическая возможность, легальная допустимость, финансовая состоятельность и наивысший экономический эффект) соответствует использование объектов недвижимости в качестве объектов офисного назначения.

РАЗДЕЛ III. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

3.1.Обоснование и выбор используемых подходов к оценке рыночной стоимости

При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:

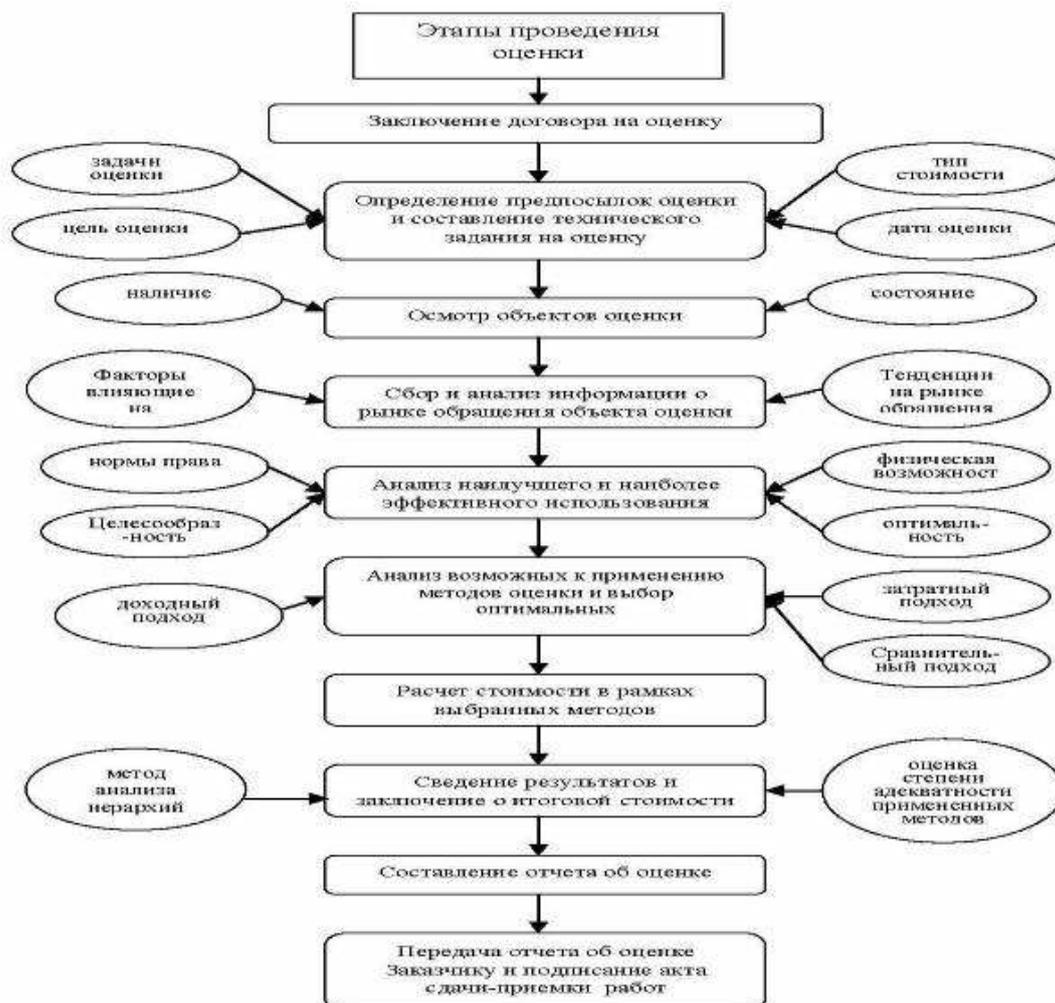
- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

3.1.1.Процесс оценки

Рисунок 3.1.1.

Схематичная процедура оценки



3.1.2. Обзор подходов к оценке объекта оценки в части применения подходов и методов оценки недвижимого имущества

Согласно п. 11 Федерального Стандарта Оценки ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №2 97, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Затратный подход

В соответствии с ФСО №1 «...Затратный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки...»

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.

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.

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).

Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №1 «...Сравнительный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах предложения или продажи. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...»

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой

недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

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

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

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.

Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.13 «...Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки...»

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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.

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;

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.

3.1.3. Вывод о применимости описанных подходов для целей настоящей оценки

В соответствии с ФСО №1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов, п.8 ФСО №3 содержит требование в описании обоснования выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

На основе выше изложенного, Оценщик считает возможным применение сравнительного и доходного подхода к оценке, в рамках настоящего отчета.

Согласно ст. 19 ФСО №1 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки». Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Строительство отдельно взятого нежилого помещения в многоквартирном доме – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого являются оцениваемые нежилые помещения, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади нежилого помещения в многоквартирном доме приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Также затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. По оцениваемому офисному зданию имеется достаточное количество рыночной информации, оценка с применением затратного подхода в данном случае не формирует достаточно достоверное мнение о возможной цене реализации подобного объекта на рынке недвижимости.

Учитывая вышеизложенное затратный подход по отношению к объекту оценки в данной работе не применялся.

Подходы и методы определения рыночной стоимости различного набора прав (собственность / аренда) при оценке земельных участков наиболее полно и широко описаны в следующих нормативных документах:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять

потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

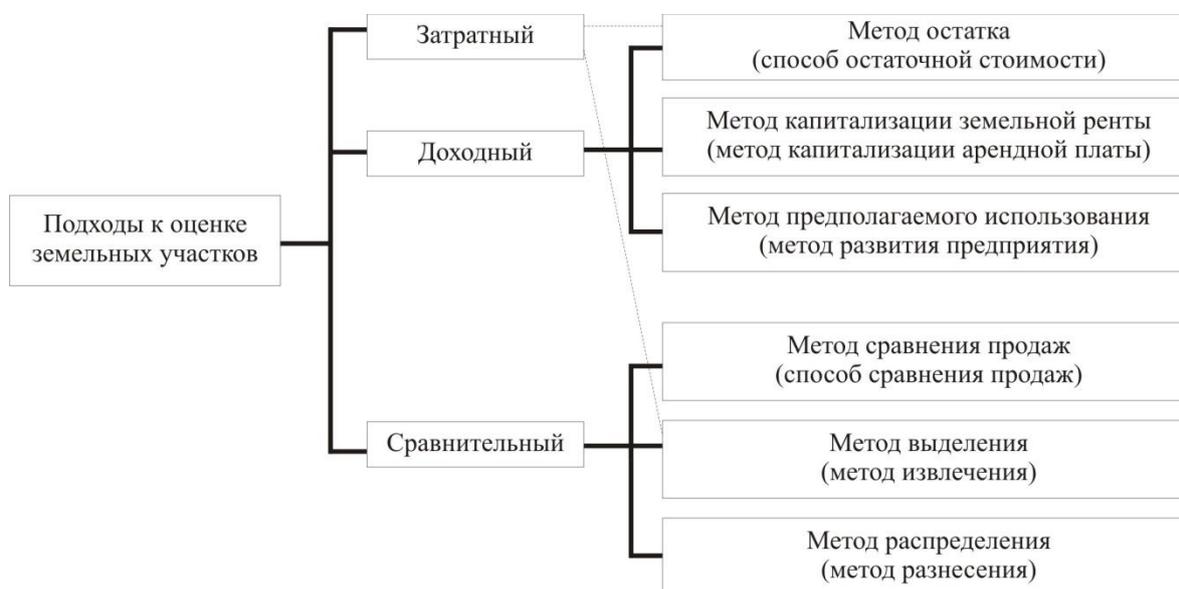
Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы и методы.

Рисунок 3.1.2.

Методы оценки земельных участков (в скобках указаны названия методов по МСО)



С.П.Коростелев Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью, Москва, 2009, стр. 94.

Сравнительный подход реализуется следующими методами:

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными

участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости,

аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии

информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

- Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход реализуется следующими методами:

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного

участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

- Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Руководствуясь описанными в рамках данного Отчета методологическими положениями, Оценщик определил методы оценки на основе анализа имеющейся информации и данных о наличии или отсутствии активного рынка земли для незастроенных земельных участков.

Таблица 3.1.1.

Выбор и обоснование подходов для оценки земельного участка

Метод сравнения продаж	Оцениваемый объект расположен рядом с главной артерией города – проспектом Красной Армии, в районе с достаточно высоким уровнем цен на объекты коммерческой недвижимости. На основании проведенного мониторинга рынка были выявлены предложения по продаже аналогичных объектов. Имеющаяся у Оценщика информация не исключает возможность применения данного метода.
Метод выделения	Метод применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости — земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Поэтому расчет рыночной стоимости участка земли методом выделения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков. Имеющаяся у Оценщика информация не исключает возможность применения метода выделения.
Метод распределения	Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки при этом должны иметь примерно одинаковый размер. В расчетном случае применить метод распределения не представляется возможным.
Метод капитализации дохода	Метод затруднен в использовании -«непрозрачность» и «недоверительность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
Метод остатка	Условие применения метода — возможность (или наличие) застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход от активов, не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку. Имеющаяся у Оценщика информация не исключает возможность применения метода остатка.
Метод предполагаемого использования	Метод используется в случае несоответствия текущего использования земельного участка наиболее эффективному, чего в данном случае нет. Метод связан с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов. Применение метода не является рациональным.

По результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Оценщик), а также целей и задач проводимой оценки, было принято решение при установлении рыночной стоимости земельного участка применить следующие методы к оценке:

- Метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Затратный подход к оценке земли не применим.

3.2. Оценка земельного участка в рамках сравнительного подхода

Для определения стоимости земельного участка объекта оценки, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта, площадь объекта и его местоположение. Анализ рынка проводился с использованием следующего ресурса: доска объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/>).

Стоит отметить, что рынок подобных земельных участков в городе Сергиев Посад достаточно ограничен. На рынке представлены единичные предложения свободных земельных участков с возможной застройкой под коммерческую недвижимость. В основном в продаже присутствуют земельные участки со строениями, обременениями, либо под индивидуальную жилищную застройку. В результате анализа рынка цен предложений Оценщику удалось подобрать 3 объекта-аналога с характеристиками, сопоставимыми с объектом оценки.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены далее в таблице настоящего отчета.

Таблица 3.2.1.

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена руб. за 1 кв.м	Текст объявления
https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_sot._izhs_1120867509	Московская область, Сергиев Посад, ул Митькина, 28	1 250.00	12 000 000	9 600.00	Отличное местоположение! В центре города , 250 метров до Лавры, все коммуникации присутствуют , имеется возможность использовать под объект коммерческого назначения (гостевой дом ; гостиница), проект есть, разрешение на строительство есть.
https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_955706737	Московская область, Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 73 б	700.00	5 000 000	7 142.86	Участок 7 соток в историческом центре города Сергиев Посад ПЕРВАЯ ЛИНИЯ Проспект Красной Армии, дом 73 б Менше километра до Троице-Сергиевой Лавры.
https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_916550166	Московская область, Сергиев Посад, пр.Красной Армии д.62	2 300.00	20 000 000	8 695.65	Продаю участок первая линия домов, в зоне активного автомобильного и пешеходного трафика.Получено разрешение на строительство 1500 м2. Своя электроподстанция на 100квт. Площадь участка по факту 23 сот.

Скриншоты объявлений о продаже земельных участков:

Аналог 1

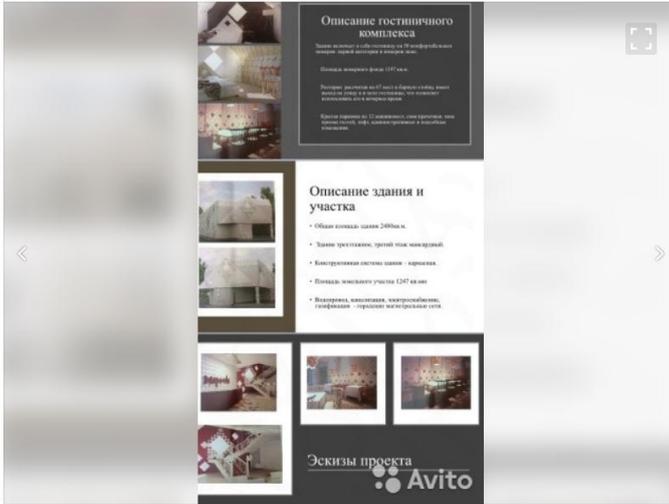
https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_sot._izhs_1120867509

Московская область, Сергиев Посад, ул Митькина, 28

★ Участок 12.5 сот. (ИЖС)

№ 1120867509, размещено 15 января в 14:00 👁 1475 (+7)

12 000 000 ₪



8 910 444-62-75

Написать сообщение

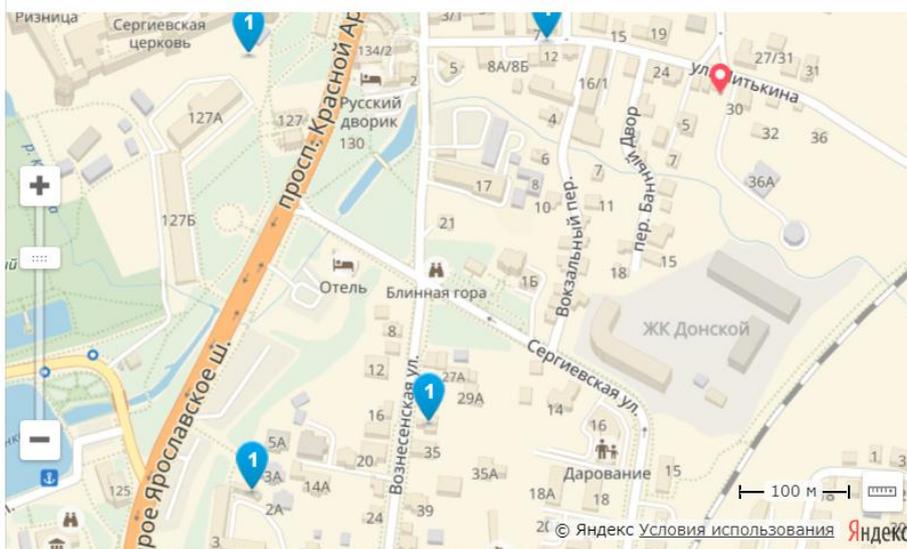
Продавец
На Avito с апреля 2011
Завершено 9 объявлений

2 объявления пользователя

Адрес
Московская область, Сергиев Посад, ул
Митькина, 28

★ Участок 12.5 сот. (ИЖС) 12 000 000 ₪

8 91



Отличное местоположение! В центре города, 250 метров до Лавры, все коммуникации присутствуют, имеется возможность использовать под объект коммерческого назначения (гостевой дом; гостиница), проект есть, разрешение на строительство есть.

Аналог 2

https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_916550166

Московская область, Сергиев Посад, пр.Красной Армии д.62.

https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_916550166
Фабрикант Поиск эл ВТБ24 Переводы Единый федеральны Картотека арбитраж НП"СРО"Гильдия ар Издательский дом К Государственные у

★ Участок 20 сот. (ИЖС)

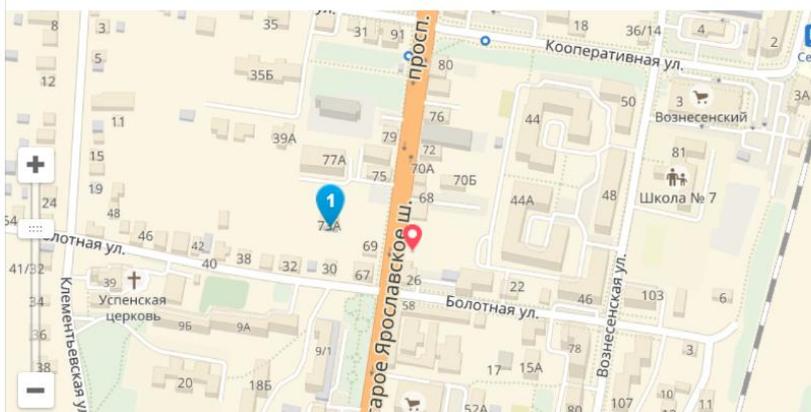
20 000 000 ₽

№ 916550166, размещено 7 января в 09:30 1445 (+6)

Площадь: 20 сот.

Адрес: Московская область, Сергиев Посад, пр.Красной Армии д.62

Скрыть карту



8 903 232-19-51

Написать сообщение

Дмитрий

Агентство

На Avito с февраля 2010

Завершено 45 объявлений



6 объявлений пользователя

Адрес

Московская область, Сергиев Посад,
пр.Красной Армии д.62

https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_916550166

Фабрикант Поиск эл ВТБ24 Переводы Единый федеральны Картотека арбитраж НП"СРО"Гильдия ар Издательский дом К

★ Участок 20 сот. (ИЖС) 20 000 000 ₽

Дмитрий 8 903 232-19-51



Дмитрий

Агентство

На Avito с февраля 2010

Завершено 45 объявле

6 объявлений п

Адрес

Московская область, С
пр.Красной Армии д.62

Продаю участок первая линия домов, в зоне активного автомобильного и пешеходного трафика. Получено разрешение на строительство 1500 м2. Своя электроподстанция на 100квт. Площадь участка по факту 23 сот.

Аналог 3

https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_955706737

Московская область, Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 73 б

https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_955706737

Фабрикант Поиск эл. | ВТБ24 Переводы | Единый федеральны | Картотека арбитраж | НП"СРО"Гильдия ар | Издательский дом К | Государственные ус

★ Участок 7 сот. (ИЖС) 5 000 000 ₽

№ 955706737, размещено 22 января в 09:26 193 (+9)



8 967 170-48-77

Написать сообщение

Михаил
Агентство
На Avito с октября 2010
Завершено 39 объявлений

2 объявления пользователя

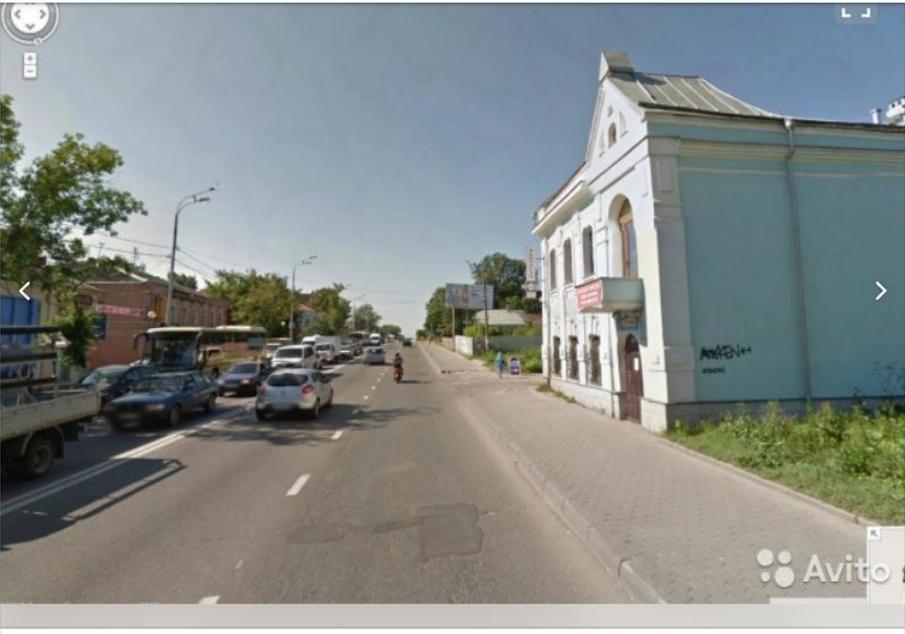
Адрес
Московская область, Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 73 б



https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_955706737

Фабрикант Поиск эл. | ВТБ24 Переводы | Единый федеральны | Картотека арбитраж | НП"СРО"Гильдия ар | Издательский дом К | Государственные ус

★ Участок 7 сот. (ИЖС) 5 000 000 ₽ Михаил 8



Михаил
Агентство
На Avito с октября 2010
Завершено 39 объявлений

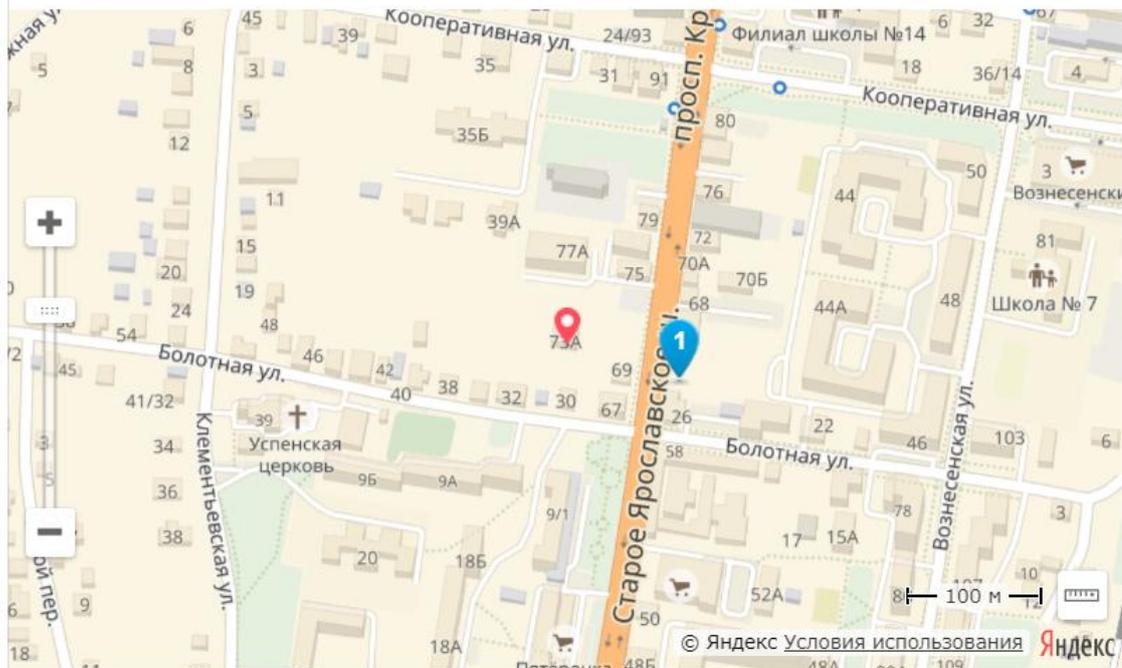
Адрес
Московская область, Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 73 б

★ Участок 7 сот. (ИЖС) 5 000 000 ₽

Михаил

Адрес: Московская область, Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 73 б

Скрыть карту



Участок 7 соток в историческом центре города Сергиев Посад
ПЕРВАЯ ЛИНИЯ Проспект Красной Армии, дом 73 б
Менше километра до Троице-Сергиевой Лавры

Основные характеристики объектов сравнения представлены далее в таблице 3.2.2 настоящего отчета. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Объектами аналогами являются свободные земельные участки. Для объектов-аналогов оценщиком были определены цены предложений за 1 кв.м земли.

Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- 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, иными условиями);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данном расчете элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов набор прав не отличается от оцениваемого объекта.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том III «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена на стр. 280. Для оцениваемого объекта было принято значение скидки 10%:

Рисунок 3.2.1.

Определение размера скидки на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В данном случае местоположение определялось относительно главной артерии города Сергиев Посад – проспекта Красной Армии. Корректировка не вводилась, так как все объекты-аналоги расположены рядом с проспектом.

Корректировка на площадь земельного участка. Стоимость земельного участка сильно зависит от его площади, причем стоимость в пересчете на 1 кв.м также прямо пропорциональна площади. Чем больше площадь участка, тем он дешевле в пересчете на 1 кв.м. Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под коммерческими объектами от размера участка в соответствии со следующим источником информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 1(40).

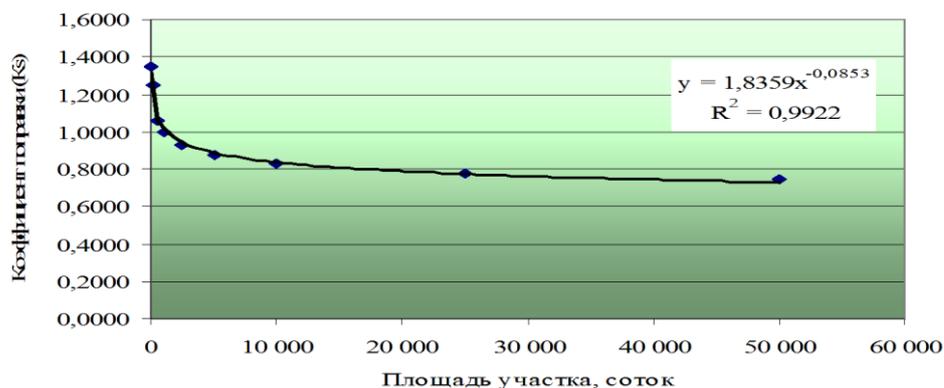
Таблица 3.2.2.

Коэффициенты корректировки стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости. Эта зависимость отражена на графике, представленном на следующем рисунке.

Рисунок 3.2.2.



$$K_s = 1,8359 S^{-0,0853}$$

Ks – коэффициент корректировки, S – площадь земельного участка, кв.м.

Процентная корректировка на площадь рассчитывается по следующей формуле:

$$K_p = (C_{00}/C_{0a} - 1) * 100\%,$$

где: C_{00} – расчетное значение корректировки на площадь (K_s) для объекта оценки;

C_{0a} – расчетное значение корректировки на площадь (K_s) для объекта аналога.

Расчет корректировки на площадь представлен ниже в таблице.

Таблица 3.2.3.

Расчет корректировки земельного участка на площадь

Наименование параметра	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	425.00	1 250	2 300	700
Корректирующий коэффициент	1	0.99927	0.94862	1.04993
Корректировка на площадь, %		9.64%	15.49%	4.35%

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение. Данная корректировка не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в центре города и имеют одинаковые подключенные инженерно-технические коммуникации.

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Окончательное решение о величине стоимости принимается на основе анализа скорректированных цен продаж сопоставимых объектов.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Коэффициент вариации в данном отчете составил 17,69%, что говорит о средней изменчивости вариационного ряда.

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

D – удельный вес, %

Q – всего корректировок

q – количество корректировок по данному аналогу

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100\%, \text{ где}$$

n – количество аналогов

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

D – удельный вес, %.

Q – суммарное отклонение.

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100\%, \text{ где}$$

q – отклонение по данному аналогу.

n – количество аналогов.

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов.

Таблица 3.2.4.

Расчет стоимости 1 кв.м земли

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения		15.01.2018	07.01.2018	22.01.2018
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22	Московская область, Сергиев Посад, ул Митькина, 28	Московская область, Сергиев Посад, пр.Красной Армии д.62	Московская область, Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 73 б
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения офисного здания	под объект коммерческого назначения	под объект коммерческого назначения площадью 1 500 кв.м	под объект коммерческого назначения
Площадь, кв.м	425	1 250	2 300	700
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые коммуникации	все коммуникации присутствуют	все коммуникации, своя электроподстанция на 100 кВт	все коммуникации
Цена-предложения земельного участка, руб.	определяется	12000 000	20000 000	5000 000
Цена за 1 кв.м, руб.		9 600	8 696	7 143
Источник информации		https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_sot._izhs_1120867509	https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_916550166	https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_955706737
Первая группа корректировок				
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка (Коэффициент по справочнику)		1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 600	8 696	7 143

Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 600	8 696	7 143
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		-10.0%	-10.0%	-10.0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 640	7 826	6 429
Дата предложения		15.01.2018	07.01.2018	22.01.2018
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 640	7 826	6 429
Вторая группа корректировок				
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22	Московская область, Сергиев Посад, ул Митькина, 28	Московская область, Сергиев Посад, пр.Красной Армии д.62	Московская область, Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, дом 73 б
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 640	7 826	6 429
Площадь, кв.м	425	1 250	2 300	700
Корректировка, %		9.64%	15.49%	4.35%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 473	9 039	6 708
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые коммуникации	все коммуникации присутствуют	все коммуникации, своя электроподстанция на 100 кВт	все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 473	9 039	6 708
Коэффициент вариации, %		17.69		
Количество корректировок		2	2	2
Удельный вес по количеству корректировок		0.33	0.33	0.33
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.		8 406		
Отклонение от первоначальной цены предложения, %		1.32	- 3.94	6.09

Суммарный процент отклонения от первоначальной цены предложения, %		11.35		
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены		0.44	0.33	0.23
Средневзвешенная стоимость по степени отклонений, руб.		8 690		
Средняя скорректированная стоимость с учетом НДС, руб./ кв.м		8 548		

Таким образом, стоимость земельного участка составит:

Стоимость 1 кв.м, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость объекта оценки, руб.
8 548	425	3 632 943

3.3. Оценка офисного здания в рамках сравнительного подхода

Обоснование выбора метода оценки

Учитывая количество и качество проведенного исследования рынка и исходя из выводов проведенного анализа наиболее эффективного использования, Оценщик считает, что наиболее приемлемо в данной ситуации применение метода сопоставимых продаж в рамках сравнительного подхода к оценке.

Условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие:

1. Имеется адекватное число аналогов, по которым известна цена сделки/предложения.
2. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам наиболее значимых элементов сравнения.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между аналогами и оцениваемым объектом.

Последовательность определения стоимости объекта оценки

При применении метода сопоставимых продаж 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.

Определение рыночной стоимости с использованием метода сопоставимых продаж, в рамках сравнительного подхода к оценке включает следующие основные процедуры:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с аналогами (далее - элементов сравнения);
 - определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
 - определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;

- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Осуществление данного алгоритма приведено далее.

Выбор единиц сравнения:

Согласно ФСО-7 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.

В качестве единицы сравнения методом сравнения продаж при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) объекта, единицы площади (1 кв.м) сопоставимых объектов недвижимости или показатель стоимости продажи (предложения) единицы машин, оборудования и других объектов оценки.

В качестве единицы сравнения в рамках данного отчета принимается стоимость единицы площади (1 кв.м), которая на дату оценки в г.Москва и Московской области является типичной для рынка недвижимости.

Выбор аналогов и обоснование их выбора:

Согласно положениям ФСО-7, в качестве объектов-аналогов должны быть использованы 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 единообразно.

Руководствуясь данными проведенного исследования рынка, а так же выводами анализа наиболее эффективного использования объекта, в целях получения наиболее корректного результата, аналоги подбираются с максимальным сопоставлением по большинству элементов сравнения с Объектом.

В качестве основных критериев при подборе аналогов Оценщик выделил следующие параметры: целевое назначение, площадь, месторасположение.

На основании произведенного исследования рынка из базы объявлений «ЦИАН» (<https://www.cian.ru/>) и доски объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/>) Оценщиком была составлена выборка предложений по продаже нежилых зданий.

Большая часть объектов абсолютно несопоставима по назначению и местоположению с объектом оценки, был отобран ряд предложений к продаже зданий, отвечающих перечисленным выше требованиям. Все выявленные аналоги используются в дальнейших расчетах.

Таблица 3.3.1.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена руб. за 1 кв.м	Текст
https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnyy_tsentr_200_m_sergiev_posad_1121174_145	Московская область, Сергиев Посад, ул. Вознесенская, 103	2 215.80	149085 411	67 283	Срочно продаем торгово-офисное здание в центре г. Сергиев Посад! Адрес: Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Вознесенская, д. 103. Нежилое здание (торгово-офисный комплекс, 4-этажное, 1 подземный этаж) - 2215,8 кв. м, земельный участок (земли населенных пунктов - под размещение торгово-офисного комплекса) - 2300 кв. м в собственности. Первый этаж – торговые площади, остальные – офисные. Заполнен арендаторами. Прекрасное техническое состояние, отличный ремонт, не требует вложений. Коммуникации подключены и функционируют, задолженностей нет. Парковка для гостей и сотрудников. Выгодное расположение рядом с жд станцией обеспечивает постоянный трафик потенциальных клиентов. Собственник – юридическое лицо. Земля в собственности! Спешите приобрести выгодную инвестицию в готовый бизнес по низкой цене! Неотделимые улучшения: работы по ремонту и отделке помещений, установке двери и кондиционеров. Легкая продажа! Полный пакет документов на здание и землю! Оперативный показ! Звоните! Агентам гарантируем бонус.
https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/140854768/	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 75	505.90	19700 000	38 941	Продам помещение свободного назначения 505,9 м Отдельно стоящее кирпичное 3-х этажное здание свободного назначения 1917 г. постройки расположено по адресу: г. Сергиев Посад, проспект Красной Армии, д.75 Общая площадь помещения - 505,9кв.м., земельный участок под здание 645 кв. м. (собственность.). Здание состоит из 3-х этажей, высота потолков 3,15м., 2 отд. входа + подвальное помещение 58 кв.м, один вход с 1этажа и отдельный вход с улицы; Первая линия домов, проходное, проездное местос развитой инфраструктурой, находится в 500м. от станции Сергиев Посад; электроэнергия 40 квт., водопровод, канализация, гор. вода, отопление, вентиляция, пластиковые окна, парковка. Цена - 19 700 000 рублей

https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/169285144/	<p>Московская область, Сергиев Посад, Октябрьская ул.,1А</p>	<p>231.60</p>	<p>15000 000</p>	<p>64 767</p>	<p>Предлагаем вашему вниманию двухэтажный Бизнес Центр по улице Октябрьская. Тихое уютное местечко. Прекрасное месторасположение, недалеко от железнодорожного вокзала. Хорошая транспортная доступность. Площадь здания 231,6 квадратных метров. Площадь земельного участка составляет 412 квадратных метров. Есть возможность изменить границы участка в пользу увеличения. Пристроить или перестроить квадратные метры по вашему желанию. Также в вашем расположении предоставляется цокольный этаж. Оперативный показ. Быстрый выход на сделку. Позвоните нам - наш специалист по недвижимости подберет для Вас оптимальный вариант в городе и районе. Подробная информация - по телефону.</p>
---	--	---------------	------------------	---------------	--

Скриншоты объявлений о продаже нежилых зданий:

Аналог 1

https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnyy_tsentr_2200_m_sergiev_posad_1121174145

Московская область, Сергиев Посад, ул. Вознесенская, 103

https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnyy_tsentr_2200_m_sergiev_posad_1121174145

Фабрикант Поиск эл. ВТБ24 Переводы Единый федеральный Картотека арбитраж НП СРО Гильдия ар. Издательский дом К Государственные ус

★ Торгово-офисный центр 2200 м²
Сергиев Посад
№ 1121174145, размещено 9 февраля в 22:13 👁 1173 (+6)

149 085 411 ₽
~~167 721 088 ₽~~

8 915 071-51-33



InvestRussia
Агентство
На Avito с августа 2010 🌟

Контактное лицо
Елена

Адрес
Московская область, Сергиев Посад, ул. Вознесенская, 103.



Европа умывает руки
«Жертва» из Навального не вышла

https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnyy_tsentr_2200_m_sergiev_posad_1121174145

Фабрикант Поиск эл. ВТБ24 Переводы Единый федеральный Картотека арбитраж НП СРО Гильдия ар. Издательский дом К

★ Торгово-офисный центр 2200 м²
Сергиев Посад
№ 1121174145, размещено 9 февраля в 22:13 👁 1173 (+6)

149 085 411 ₽
~~167 721 088 ₽~~

8 915 071-51-33



InvestRussia
Агентство
На Avito с августа 2010 🌟

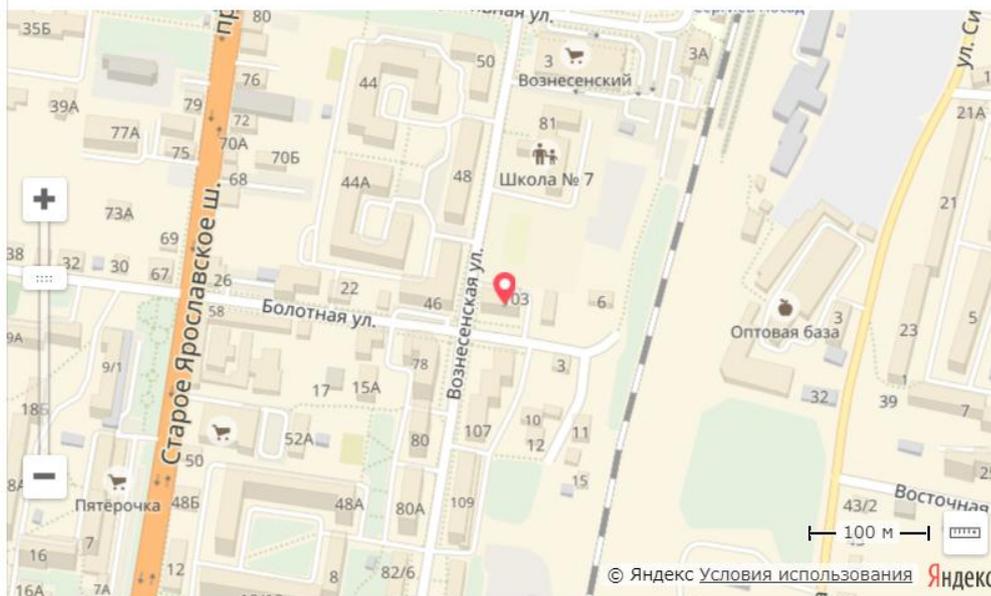
Контактное лицо
Елена

Адрес
Московская область, Сергиев Посад, ул. Вознесенская, 103.



★ Торгово-офисный центр 2200 м² Сергиев... 149 085 411 ₺

Скрыть карту



Срочно продаем торгово-офисное здание в центре г. Сергиев Посад!

Адрес: Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Вознесенская, д. 103.

Нежилое здание (торгово-офисный комплекс, 4-этажное, 1 подземный этаж) -

Аналог 2

<https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/140854768/>

Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 75

Здание, 505 м²

Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 75 На карте

▲ Медведково, 81 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



19 700 000 ₺

39 010 ₺ за м²

Следить за изменением цены

PRO

ID 307179

+7 903 774-86-95

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

→ [Защищено | https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/140854768/](https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/140854768/)

Mail.Ru | Фабрикант Поиск эл. | ВТБ24 Переводы | Единый федеральны... | Карточка арбитраж... | НП"СРО"Гильдия ар... | Изда...



4 фото

ЦИАН ID 307179

19

PR

ID 30

+7

Пожалу на ЦИА

На

Площадь Этажность
505 м² **1 этаж**

Продам помещение свободного назначения 505,9 м Отдельно стоящее кирпичное 3-х этажное здание свободного назначения 1917 г. постройки расположено по адресу: г. Сергиев Посад, проспект Красной Армии, д.75 Общая площадь помещения - 505,9кв.м., земельный участок под здание 645 кв. м. (собственность.). Здание состоит из 3-х этажей,высота потолков 3,15м., 2 отд. входа + подвальное помещение 58 кв.м,один вход с 1этажа и отдельный вход с улицы; Первая линия домов, проходное, проездное местос развитой инфраструктурой, находится в 500м. от станции Сергиев Посад; электроэнергия 40 квт., водопровод, канализация, гор. вода, отопление, вентиляция, пластиковые окна, парковка. Цена - 19 700 000 рублей

→ [Защищено | https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/140854768/](https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/140854768/)

Фабрикант Поиск эл. | ВТБ24 Переводы | Единый федеральны... | Карточка арбитраж... | НП"СРО"Гильдия ар... | Изда...



4 фото

ЦИАН ID 307179

19

PR

ID 30

+7

Пожлу на ЦИ

На

→ [Защищено | https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/140854768/](https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/140854768/)

Mail.Ru | Фабрикант Поиск эл. | ВТБ24 Переводы | Единый федеральны... | Карточка арбитраж... | НП"СРО"Гильдия ар... | Изда...



4 фото

ЦИАН ID 307179

19

PR

ID 30

+7

Пожлу на ЦИ

На

Площадь Этажность
505 м² **1 этаж**

Аналог 3

<https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/169285144/>

Московская область, Сергиев Посад, Октябрьская ул., 1А

Защищено | <https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/169285144/>

11 янв, 17:45 37 просмотров, 0 за сегодня

Здание (А), 231,6 м²

Московская область, Сергиев Посад, Октябрьская ул., 1А [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



17 фото

15 000 000 Р

PRO
ID 1154542

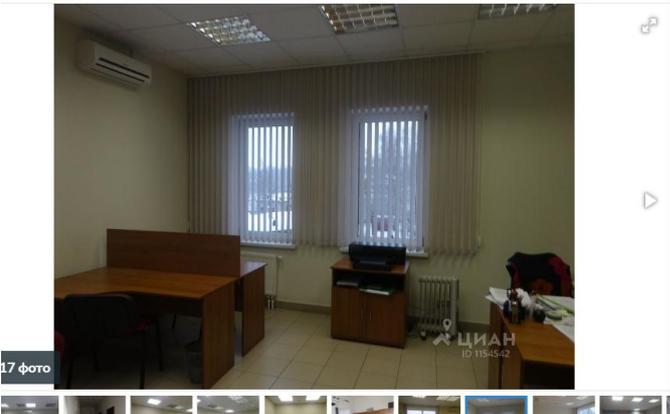
+7 905 797-02-59

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Защищено | <https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/169285144/>

Московская область, Сергиев Посад, Октябрьская ул., 1А [На карте](#)

[Избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



17 фото

15 000 000 Р

PRO
ID 1154542

+7 905 797-02-59

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Защищено | <https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/169285144/>

Московская область, Сергиев Посад, Октябрьская ул., 1А

Площадь	Этажность	Класс
231,6 м²	2 этажа	A

Предлагаем вашему вниманию двухэтажный Бизнес Центр по улице Октябрьская. Тихое уютное местечко. Прекрасное месторасположение, недалеко от железнодорожного вокзала. Хорошая транспортная доступность. Площадь здания 231,6 квадратных метров. Площадь земельного участка составляет 412 квадратных метров. Есть возможность изменить границы участка в пользу усиления. Пристроить или перестроить квадратные метры по вашему желанию. Также в вашем расположении предоставляется цокольный этаж. Оперативный показ. Быстрый выход на сделку.

Позвоните нам - наш специалист по недвижимости подберет для Вас оптимальный вариант в городе и районе. Подробная информация - по телефону.

15 000 000 Р

PRO
ID 1154542

Далее произведено определение цены за 1 кв.м самих улучшений объектов-аналогов, путем вычитания из цены предложения о продаже стоимости земельного участка. Стоимость 1 кв.м земли в городе Сергиев Посад определена в разделе 3.2. настоящего отчета. Данные вычисления представлены в таблице:

Таблица 3.3.2.

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип здания	торгово-офисное здание	здание свободного назначения	здание бизнес-центра
Местоположение	Московская область, Сергиев Посад, ул. Вознесенская, 103	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 75	Московская область, Сергиев Посад, Октябрьская ул., 1А
Общая площадь улучшений, кв.м	2215,8	505,9	231,6
Площадь земельного участка, кв.м	2 300	645	412
Цена, руб.	149 085 411	19 700 000	15 000 000
Источник информации	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnyy_tsentr_2200_m_sergiev_posad_1121174145	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/140854768/	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/169285144/
Стоимость ЗУ, руб.	19 660 400	5 513 460	3 521 776
Стоимость здания, руб.	129 425 011	14 186 540	11 478 224
Стоимость 1 кв.м здания, руб.	58 410	28 042	49 561

Вносимые корректировки

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

В соответствии с данными, приведенными в «Справочнике оценщика недвижимости - 2016 том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016, величина скидки на торг для офисно торговых объектов находится в доверительном интервале от 9,8% до 10,7%, среднее значение 10,2%. В расчетах применена корректировка -10,2%.

Корректировка на дату предложения

В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В данном случае местоположение определялось относительно главной артерии города Сергиев Посад – проспекта Красной Армии. Корректировка не вводилась, так как все объекты-аналоги расположены рядом с проспектом.

Корректировка на целевое использование

Объекты-аналоги как и объект оценки являются нежилыми зданиями. Планировочные решения объектов-аналогов позволяют использовать площади в качестве офисных. Таким образом, между объектом оценки и объектами - аналогами имеется высокая степень сопоставимости. Данная корректировка равна 0.

Корректировка на физическое состояние

Для расчета влияния данного фактора использовались данные «Справочника оценщика недвижимо-сти. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гисто-граммы» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегу-рова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г.

Рисунок 3.3.1.

Копия страницы справочника

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27

Корректировка на площадь объекта

Оцениваемое здание имеет общую площадь 704,1 кв.м. Площади объектов-аналогов находятся в диапазоне от 231,6 до 2 215,8 кв.м. Требуется введение корректировки. Для расчета данной корректировки были учтены данные аналитического исследования А.Е.Яскевича "Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположения нежилой недвижимости", журнал "Имущественные отношения в РФ", № 3, 2011 г., стр.15, в соответствии с которым зависимость стоимости от площади по коммерческой недвижимости описываются следующими зависимостями: Крупнейшие города (на примере г.Москвы) : $y = -0,193 \ln x + 2,6797$; Мелкие города (на примере Московской области): $y = -0,18 \ln x + 2,5587$; Крупные города (на примере г.Екатеринбурга): $y = -0,393 \ln x + 4,3727$; Общая зависимость, $y = -0,255 \ln x + 3,2037$. В расчетах была использована зависимость для Московской области. Расчетные данные представлены в таблице ниже.

Таблица 3.3.3.

Наименование параметра	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	704.10	2 215.8	505.9	231.6
Корректирующий коэффициент	1	0.95165	1.07942	1.15382
Корректировка на площадь, %		10.27%	-2.78%	-9.05%

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Окончательное решение о величине стоимости принимается на основе анализа скорректированных цен продаж сопоставимых объектов.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Коэффициент вариации в данном отчете составил 32%, что говорит о значительной, но допустимой изменчивости вариационного ряда.

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

D – удельный вес, %

Q – всего корректировок

q – количество корректировок по данному аналогу

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100\%, \text{ где}$$

n – количество аналогов

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

D – удельный вес, %.

Q – суммарное отклонение.

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100\%, \text{ где}$$

q – отклонение по данному аналогу.

n – количество аналогов.

Результаты расчетов для офисного здания в рамках сравнительного подхода представлены далее в таблице.

Таблица 3.3.4.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения 1 кв.м нежилого здания, руб.	определяется	58 410	28 042	49 561
Тип здания	нежилое, офисное здание	нежилое, торгово-офисное здание	нежилое, здание свободного назначения	нежилое, здание бизнес-центра
Общая площадь здания, кв.м	704.1	2 215.8	505.9	231.6
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		-10.2%	-10.2%	-10.2%
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 452	25 182	44 506
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 452	25 182	44 506
Дата продажи (предложения)		09.02.2018	08.02.2018	11.01.2018
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 452	25 182	44 506
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22	Московская область, Сергиев Посад, ул. Вознесенская, 103	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 75	Московская область, Сергиев Посад, Октябрьская ул.,1А
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 452	25 182	44 506
Тип объекта	нежилое, офисное здание	нежилое, торгово-офисное здание	нежилое, здание свободного назначения	нежилое, здание бизнес-центра
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 452	25 182	44 506
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка,		1	1.25	1
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 452	31 477	44 506
Общая площадь, кв.м	704.1	2 215.8	505.9	231.6

Корректировка		10.27%	-2.78%	-9.05%
Скорректированная цена, руб./кв.м		57 841	30 602	40 479
Удобство подъездных путей в баллах	5	5	5	5
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		57 841	30 602	40 479
Коэффициент вариации, %		32.09		
Количество корректировок		2	3	2
Удельный вес по количеству корректировок		0.36	0.29	0.36
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.		43 857		
Отклонение от первоначальной цены предложения, %		0.97	- 9.13	18.33
Суммарный процент отклонения от первоначальной цены предложения, %		28.43		
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены		0.48	0.34	0.18
Средневзвешенная стоимость по степени отклонений, руб.		45 510		
Средняя скорректированная стоимость с учетом НДС, руб./ кв.м		44 683		

Таким образом, стоимость офисного здания составит:

Стоимость 1 кв.м, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость объекта оценки, руб.
44 683	704,1	31 461 648

3.4. Оценка нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

Обоснование выбора метода оценки

Учитывая количество и качество проведенного исследования рынка и исходя из выводов проведенного анализа наиболее эффективного использования, Оценщик считает, что наиболее приемлемо в данной ситуации применение метода сопоставимых продаж в рамках сравнительного подхода к оценке.

Условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие:

1. Имеется адекватное число аналогов, по которым известна цена сделки/предложения.
2. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам наиболее значимых элементов сравнения.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между аналогами и оцениваемым объектом.

Последовательность определения стоимости объектов оценки

При применении метода сопоставимых продаж 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.

Определение рыночной стоимости с использованием метода сопоставимых продаж, в рамках сравнительного подхода к оценке включает следующие основные процедуры:

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

Осуществление данного алгоритма приведено далее.

Выбор единиц сравнения:

Согласно ФСО-7 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.

В качестве единицы сравнения методом сравнения продаж при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) объекта, единицы площади (1 кв.м) сопоставимых объектов недвижимости или показатель стоимости продажи (предложения) единицы машин, оборудования и других объектов оценки.

В качестве единицы сравнения в рамках данного отчета принимается стоимость единицы площади (1 кв.м), которая на дату оценки в г.Москва и Московской области является типичной для рынка недвижимости.

Выбор аналогов и обоснование их выбора:

Согласно положениям ФСО-7, в качестве объектов-аналогов должны быть использованы 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 единообразно.

Руководствуясь данными проведенного исследования рынка, а так же выводами анализа наиболее эффективного использования объекта, в целях получения наиболее корректного результата, аналоги подбираются с максимальным сопоставлением по большинству элементов сравнения с Объектом.

В качестве основных критериев при подборе аналогов Оценщик выделил следующие параметры: целевое назначение, площадь, месторасположение.

На основании произведенного исследования рынка из базы объявлений «ЦИАН» (<https://www.cian.ru/>) Оценщиком была составлена выборка предложений по продаже нежилых помещений.

Большая часть объектов абсолютно несопоставима по назначению и местоположению с объектом оценки, был отобран ряд предложений к продаже встроенных нежилых помещений, расположенных в многоэтажных жилых домах, отвечающих перечисленным выше требованиям. Все выявленные аналоги используются в дальнейших расчетах.

Таблица 3.4.1.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена руб. за 1 кв.м	Текст
https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/168022258/	Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9а	733.00	50000 000	68 213	<p>Продается помещение свободного назначения 733м2 на втором коммерческом этаже жилого дома по адресу ул.Дружбы 9 А. Отличное месторасположение, развитый жилой район. Помещение свободной планировки с отдельным входом идеально подходит под офис, салон-парикмахерскую, детские развивающие центры, студии, медицинский центр, ресторан, магазины. В данном помещении находятся постоянные арендаторы. Весь этаж оборудован приточно-вытяжной системой и системой пожаротушения, кондиционирования. Помещение имеет три выхода: два на внешнюю сторону и один на жилой этаж "Гранд Парка".</p> <p>Вся инфраструктура в шаговой доступности: детские сады, школы, центральная районная больница, остановки общественного транспорта. В собственности более 3-х лет.</p> <p>Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Московской области.</p>
https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/166513808/	осковская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 209	140.00	9000 000	64 286	<p>Продам нежилое помещение с готовым бизнесом (Салон Красоты), площадь 140 кв. м., находится на минус первом этаже жилого здания. Работает 6 лет. Рядом Ресторан Виктория. Все необходимое оборудование есть. * мокрых точек, 3 нагревательных котла, большой кондиционер в парикмахерском зале. Хорошо видно с улицы. Собственность более трех лет. При желании использовать помещение в других целях возможен торг по цене. Собственник!</p>

https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/156004707/	<p>Московская область, Сергиев Посад, Кооперативная ул., 2</p>	<p>55.00</p>	<p>3700 000</p>	<p>67 273</p>	<p>Продаётся офисное помещение общ.пл. 55 кв.м. на 4 этаже ТЦ Мамонтов на Вокзальной площади г. Сергиев Посад. Помещение разделено перегородкой на две части с отдельными входами (27 кв.м. 28 кв.м). Здание Торгового центра имеет современные инженерные системы, оборудовано пассажирским лифтом и эскалаторами, системой кондиционирования, работает своя управляющая компания. Телефония, интернет, круглосуточная охрана, уборку осуществляет клининговая компания. В здании на 1 этаже располагается Пятёрочка. На 2 этаже магазины одежды и обуви. На 3 и 4 этажах офисные помещения. У здания два отдельных входа с разных сторон.</p>
---	--	--------------	-----------------	---------------	---

Скрины объявлений о продаже нежилых помещений офисного типа:

Аналог 1

<https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/168022258/>

Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9а

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. The title is "Свободное назначение, 733 м²". The location is "Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9а". The listing includes details: "ВДНХ, 90 мин. на транспорте" and "Ярославское шоссе, 68 км от МКАД". The price is listed as "50 000 000 Р" with a sub-price of "68 213 Р за м²". The agent is "Градомиръ" with 1335 announcements and a phone number "+7 926 386-48-05". There is a "Написать сообщение" button. A photo of the interior of the office space is visible.

The screenshot shows the same real estate listing but in a map view. The map is centered on the location "ул. Дружбы, 9а" in Serгиев Посад. The map shows surrounding streets like "ул. Дружбы", "ул. Октябрья", "ул. Чайковского", "ул. Глинки", "ул. Калинина", "ул. Матросова", "ул. Осипенко", "ул. Машук", "ул. Шереметьевская", "ул. Сергиевская", "ул. Мухоморова", "ул. Мухоморова", "ул. Мухоморова". The price and agent information are repeated on the right side of the map view.

Аналог 2

<https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/166513808/>

Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 209

→ [Защищено | https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/166513808/](https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/166513808/)

Mail.Ru Фабрикант Поиск эл. ВТБ24 Переводы Единый федеральны Картоотека арбитраж НП"СРО"Гильдия ар. Издательский дом К Государственны

Недвижимость в Сергиевом Посаде > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Сергиевом Посаде > Ярославское шоссе > проспект Красной Армии

фев, 10:50 62 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 140 м²

Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 209 [На карте](#)

Ярославское шоссе, 55 км от МКАД

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



9 000 000 ₽

64 286 ₽ за м²

ID 13510534

+7 925 733-95-99

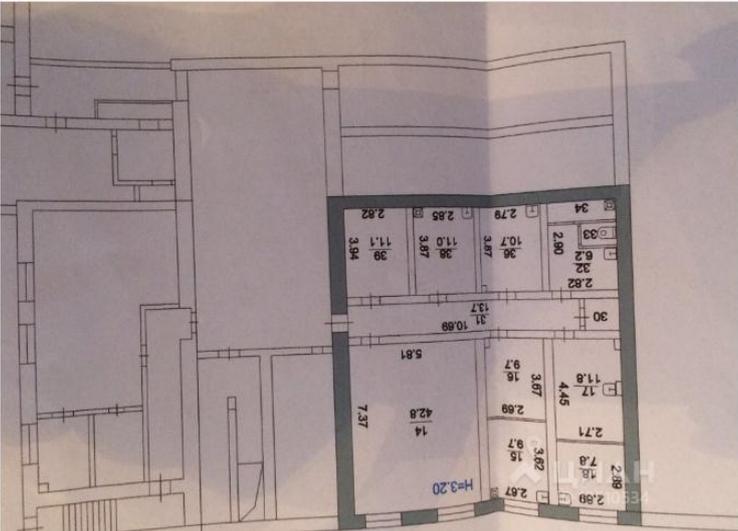
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

→ [Защищено | https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/166513808/](https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/166513808/)

Mail.Ru Фабрикант Поиск эл. ВТБ24 Переводы Единый федеральны Картоотека арбитраж НП"СРО"Гильдия ар. Издательский дом К

Ярославское шоссе, 55 км от МКАД

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



9 фото

9 000 000

64 286 ₽ за м²

[Следить за изменениями](#)

ID 13510534

+7 925 7

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Аналог 3

<https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/156004707/>

Московская область, Сергиев Посад, Кооперативная ул., 2

Защищено | <https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/156004707/>

Mail.Ru | Фабрикант Поиск эл | ВТБ24 Переводы | Единый федеральны | Картоoteca арбитраж | НП"СРО"Гильдия ар | Издательский дом К | Государственны

3 дек, 21:36 | 100 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 55 м²

в торгово-офисном комплексе «Мамонтов»

Московская область, Сергиев Посад, Кооперативная ул., 2 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



3 700 000 Р
67 273 Р за м²

PRO
ID 700730

+7 926 626-28-66
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

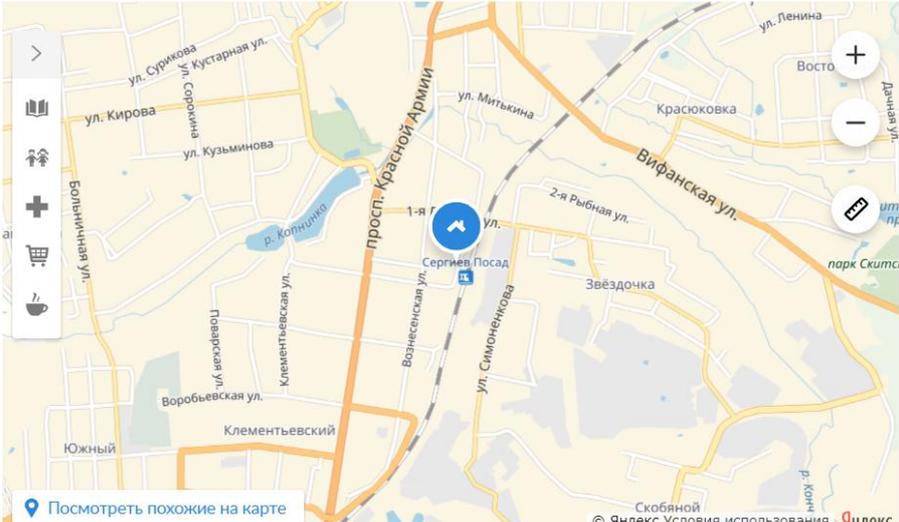
Защищено | <https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/156004707/>

Mail.Ru | Фабрикант Поиск эл | ВТБ24 Переводы | Единый федеральны | Картоoteca арбитраж | НП"СРО"Гильдия ар | Издательский дом К

Фотографии (10) | Описание | **На карте** | Контактное лицо

Офис, 55 м²

[На карте](#) | [Панорама](#) | [Похожие рядом](#)



3 700 00
67 273 Р за м²

PRO
ID 700730

+7 926 6
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Вносимые корректировки

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

В соответствии с данными, приведенными в «Справочнике оценщика недвижимости - 2016 том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016, величина скидки на торг для офисно торговых объектов находится в доверительном интервале от 9,8% до 10,7%, среднее значение 10,2%. В расчетах применена корректировка -10,2%.

Корректировка на дату предложения

В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В данном случае местоположение определялось относительно главной артерии города Сергиев Посад – проспекта Красной Армии. Корректировка не вводилась, так как все объекты-аналоги расположены рядом с проспектом.

Корректировка на целевое использование

Объекты-аналоги как и объект оценки являются нежилыми встроенными помещениями. Планировочные решения объектов-аналогов позволяют использовать площади в качестве офисных. Таким образом, между объектом оценки и объектами - аналогами имеется высокая степень сопоставимости. Данная корректировка равна 0.

Корректировка на площадь объекта

Оцениваемые помещения имеют общую площадь 241,2 и 593 кв.м. Площади объектов-аналогов находятся в диапазоне от 55 до 733 кв.м. Требуется введение корректировки. Для расчета данной корректировки были учтены данные аналитического исследования А.Е.Яскевича "Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположения нежилой недвижимости", журнал "Имущественные отношения в РФ", № 3, 2011 г., стр.15, в соответствии с которым зависимость стоимости от площади по коммерческой недвижимости описываются следующими зависимостями: Крупнейшие города (на примере г.Москвы) : $y = -0,193 \ln x + 2,6797$; Мелкие города (на примере Московской области): $y = -0,18 \ln x + 2,5587$; Крупные города (на примере г.Екатеринбурга): $y = -0,393 \ln x + 4,3727$; Общая зависимость, $y = -0,255 \ln x + 3,2037$. В расчетах была использована зависимость для Московской области. Расчетные данные представлены в таблицах ниже.

Таблица 3.4.2.

Корректировка на площадь Нежилого помещения №5 (комн.1-25)

Наименование параметра	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	241.20	733.0	140.0	55.0
Корректирующий коэффициент	1	1.04582	1.20444	1.30436
Корректировка на площадь, %		9.95%	-4.53%	-11.85%

Таблица 3.4.3.

Корректировка на площадь Помещения 1(ком.1-51)

Наименование параметра	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	593.00	733.0	140.0	55.0
Корректирующий коэффициент	1	1.04582	1.20444	1.30436
Корректировка на площадь, %		1.82%	-11.59%	-18.36%

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Окончательное решение о величине стоимости принимается на основе анализа скорректированных цен продаж сопоставимых объектов.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Коэффициент вариации для нежилых помещений в данном отчете составил 13,07%, что говорит о средней изменчивости вариационного ряда.

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

D – удельный вес, %

Q – всего корректировок

q – количество корректировок по данному аналогу

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100\%, \text{ где}$$

n – количество аналогов

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

D – удельный вес, %.

Q – суммарное отклонение.

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100\%, \text{ где}$$

q – отклонение по данному аналогу.

n – количество аналогов.

Результаты расчетов для нежилых помещений в рамках сравнительного подхода представлены далее в таблицах.

Таблица 3.4.4.

Расчет для Нежилого помещения №5 (комн.1-25)

Элемент сравнения	Объект сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата предложения		09.02.2018	06.02.2018	03.12.2017
Местоположение	Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13	Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9а	осковская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 209	Московская область, Сергиев Посад, Кооперативная ул., 2
Целевое назначение	офисное помещение	свободное назначение	салон красоты	офисное помещение
Площадь, кв.м	241.2	733	140	55
Цена, руб	определяется	50000 000	9000 000	3700 000
Цена 1 кв.м., руб		68 213	64 286	67 273
Скидка на торг		-10.2%	-10.2%	-10.2%
Скорректированная цена, руб./кв.м		61 255	57 729	60 411
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		61 255	57 729	60 411
Дата продажи (предложения)		09.02.2018	06.02.2018	03.12.2017
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		61 255	57 729	60 411
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		61 255	57 729	60 411
Местоположение	Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13	Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9а	осковская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 209	Московская область, Сергиев Посад, Кооперативная ул., 2
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		61 255	57 729	60 411
Общая площадь	241.2	733.0	140.0	55.0
Корректировка		9.9%	-4.5%	-11.8%
Скорректированная цена, руб./кв.м		67 347	55 111	53 254
Коэффициент вариации, %		13.07		
Количество внесенных поправок		2	2	2
Удельный вес по количеству корректировок		0.33	0.33	0.33

Средневзвешенная цена по количеству корректировок, руб./кв.м	58 570.69			
Процент отклонения от первоначальной цены предложения, %		1.27	14.27	20.84
Суммарный процент отклонения от первоначальной цены предложения, %	36.38			
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены		0.48	0.30	0.21
Средневзвешенная цена по степени отклонений, руб./кв.м	60 618.98			
ИТОГО рыночная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м	59 595			

Таким образом, стоимость Нежилого помещения №5 (комн.1-25) составит:

Стоимость 1 кв.м, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость объекта оценки, руб.
59 595	241,2	14 374 314

Таблица 3.4.5.

Расчет для Помещения 1(ком.1-51)

Элемент сравнения	Объект сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата предложения		09.02.2018	06.02.2018	03.12.2017
Местоположение	Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13	Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9а	осковская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 209	Московская область, Сергиев Посад, Кооперативная ул., 2
Целевое назначение	офисное помещение	свободное назначение	салон красоты	офисное помещение
Площадь, кв.м	593	733	140	55
Цена, руб	определяется	50000 000	9000 000	3700 000
Цена 1 кв.м., руб		68 213	64 286	67 273
Скидка на торг		-10.2%	-10.2%	-10.2%
Скорректированная цена, руб./кв.м		61 255	57 729	60 411
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		61 255	57 729	60 411
Дата продажи (предложения)		09.02.2018	06.02.2018	03.12.2017
Корректировка		0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб./кв.м		61 255	57 729	60 411
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		61 255	57 729	60 411
Местоположение	Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13	Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9а	осковская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 209	Московская область, Сергиев Посад, Кооперативная ул., 2
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		61 255	57 729	60 411
Общая площадь	593.0	733.0	140.0	55.0
Корректировка		1.8%	-11.6%	-18.4%
Скорректированная цена, руб./кв.м		62 373	51 040	49 320
Коэффициент вариации, %		13.07		
Количество внесенных поправок		2	2	2
Удельный вес по количеству корректировок		0.33	0.33	0.33
Средневзвешенная цена по количеству корректировок, руб./кв.м	54 244.48			
Процент отклонения от первоначальной цены предложения, %		8.56	20.60	26.69
Суммарный процент отклонения от первоначальной цены предложения, %		55.85		
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены		0.42	0.32	0.26
Средневзвешенная цена по степени отклонений, руб./кв.м	55 388.85			
ИТОГО рыночная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м	54 817			

Таким образом, стоимость Помещения 1 (комн.1-51) составит:

Стоимость 1 кв.м, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость объекта оценки, руб.
54 817	593	32 506 481

3.5. Оценка офисного здания и нежилых помещений в рамках доходного подхода

Доходный подход основан на принципе ожидания. Принцип ожидания – рыночная стоимость объекта зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода

за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности.

В соответствии с ФСО-1 Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применяя доходный подход к оценке, оценщику необходимо:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В соответствии с положениями ФСО-7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Существуют два основных метода, которые применяются чаще всего – метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод прямой капитализации.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

Метод дисконтированных денежных потоков заключается:

- в составлении прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного периода владения;

- в оценке будущей стоимости (реверсионной стоимости) в конце периода владения;

- в пересчёте потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования по ставке конечной отдачи (ставке дисконта), определённой инвестором.

Метод прямой капитализации (является частным случаем ДДП) переводит величину годового дохода в показатель стоимости собственности, при этом стоимость определяется либо путем деления дохода на коэффициент капитализации, либо путем умножения дохода на подходящий коэффициент дохода. Метод капитализации используется для объектов, приносящих стабильный денежный поток в течение определенного продолжительного периода. Данный метод не применим для объектов, находящихся на стадии реконструкции и незавершенных строительством.

ФСО -7 устанавливает следующие условия применения метода 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».

В данном отчете в рамках доходного подхода применялся метод прямой капитализации, поскольку объект находится в пригодном для эксплуатации состоянии и может сдаваться в аренду без дополнительных капитальных вложений, т.е. объекты могут быть сданы в аренду и генерировать стабильные потоки доходов.

Расчет стоимости Объекта методом прямой капитализации предполагает следующий алгоритм расчета:

1. Расчет ставки арендной платы для объекта оценки. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (ФСО-7).

2. Расчет операционных издержек.

3. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), приносимого за год объектом.

4. Расчет ставки капитализации для объекта оценки.

5. Определение стоимости объекта оценки путем применения к ЧОД коэффициента капитализации.

Метод прямой капитализации

Для оценки стоимости с использованием техники прямой капитализации применяется формула:

$$\text{Стоимость} = \text{ЧОД} / R,$$

где ЧОД – чистый операционный доход,

R – коэффициент капитализации.

На первом этапе определяется ПВД (потенциальный валовой доход).

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. В данном случае, в качестве потенциального дохода, рассматриваются денежные поступления от арендаторов.

$$\text{ПВД} = S_{\text{ком}} * C_{\text{год}},$$

где $S_{\text{ком}}$ – коммерческая площадь здания;

$C_{\text{год}}$ – годовая арендная ставка.

Действительный валовой доход – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери от недозагрузки}$$

Чистый операционный доход рассчитывается как разность эффективного валового дохода и операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - \text{Роперац}$$

Период прогнозирования

Прогнозирование будущего дохода начинается с определения горизонта прогнозирования и вида дохода, который будет применяться в дальнейших расчётах. Методология реализуемого метода прямой капитализации предполагает период прогнозирования в 1 (один) год.

Способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после прогнозирования

Учитывая проведенные исследования рынка объекта оценки, существующее техническое состояние объекта, а также отсутствие информации о возможном закрытии либо ликвидации объекта, Оценщик считает, что объект оценки будет приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после прогнозирования.

Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

Расчет ставки арендной платы для объекта оценки

В соответствии с ФСО-7, помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Сравнительный подход к оценке арендной ставки основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были сданы в аренду или включены в реестр на аренду.

Учитывая результаты проведенного исследования рынка, оценщик считает наиболее подходящим для расчета рыночной величины арендных ставок в рамках сравнительного подхода метод прямого сравнения продаж.

При применении метода сопоставимых продаж 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.

Выбор единиц сравнения:

Согласно ст.22 ФСО-7 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.

В качестве единицы сравнения в рамках данного отчета принимается арендная плата единицы площади (1 кв.м.), которая на дату оценки в Московской области является типичной для рынка недвижимости.

Выбор аналогов и обоснование их выбора

Согласно положениям ФСО-7, в качестве объектов-аналогов должны быть использованы 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 единообразно.

Руководствуясь данными проведенного исследования рынка, а так же выводами анализа наиболее эффективного использования объекта, в целях получения наиболее корректного результата, аналоги подбираются с максимальным сопоставлением по большинству элементов сравнения с Объектом.

В качестве основных критериев при подборе аналогов Оценщик выделил следующие параметры: разрешенное использование, месторасположение.

На основании произведенного исследования рынка из всевозможных источников, Оценщиком была составлена выборка предложений по аренде офисной недвижимости. Большая часть объектов абсолютно несопоставима по назначению и местоположению с объектом оценки, было отобрано ряд предложений к аренде офисных помещений, отвечающих перечисленным выше требованиям. Все аналоги используются в дальнейших расчетах.

Таблица 3.5.1.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для офисного здания

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Аренда, руб./мес	Аренда руб. за 1 кв.м в месяц	Текст
https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/167866541/	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 203В	500.00	450 000	900	Номер объекта в базе 19480. Для долгосрочной аренды предлагается 3-й этаж, площадь 500 кв.м с помещениями офисного назначения самой различной планировки. Огромные окна . Парковка, остановка общественного транспорта, "Сбербанк" и банк "Возрождение" - все рядом, для Вашего удобства. Рассмотрим варианты под офисы крупной компании, медицину, школу развития детей.Стоимость 1 кв.м - 900 руб.(возможен торг) Цена за все 500 кв. метров! Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Московской области.
https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/165232334/	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 205А	18.00	14 900	828	Номер объекта 10208. Предлагаем в аренду помещение 18.6 м.кв. под офис или другие виды деятельности. 800 р. за 1 кв.м. 1 этаж, рядом здание гор.суда, спортивный комплекс "Луч". Напротив УМВД. Выполнен ремонт. Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Московской области.
https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/167866540/	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 203В	38.00	38 000	1 000	Номер объекта в базе 19448.Аренда помещения под офисы 5-й этаж на центральной улице города Сергиев Посад . Предлагается красивое, светлое помещение площадью 38 кв.м .Цена за 1 кв.м-1000 рубл. Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Московской области
https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/165232249/	Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9а	53.00	45 000	849	Номер объекта в базе 4529. Аренда помещения свободного назначения 53 м2(25/28м2) в жилищном комплексе "Гранд Парк". Расположено на 1 этаже торгово-офисного центра. Подходит под офисы, специализированный магазин, салон, медицинский кабинет, клуб по интересам. Хороший ремонт, с/у. Отличный пешеходный и автомобильный трафик,

					густонаселенный район, остановка общественного транспорта.
--	--	--	--	--	--

Таблица 3.5.2.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для нежилых помещений

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Аренда, руб./мес	Аренда руб. за 1 кв.м в месяц	Текст
https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/168022429/	Московская область, Сергиев Посад, Московское ш., 20А	16.00	12 000	750	Номер объекта в базе 19506. Предлагаем Вам уютное помещение под офис на Московском шоссе. Общая площадь 16,8 кв.м. Расположено на первом этаже двухэтажного отдельно стоящего здания. Охраняемая территория. Видео - наблюдение. Есть возможность круглосуточного доступа. Есть возможность подключения к Интернету. Остановка общественного транспорта в 5 минутах ходьбы. Хороший автомобильный трафик. Рядом расположено РЭО ГИБДД, множество страховых компаний, жилые дома. Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Московской области.
https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/167940028/	Московская область, Сергиев Посад, Вознесенская ул., 80а	17.00	11 900	700	Номер объекта в базе 18328. Предлагаем Вам светлое офисное помещение на улице Вознесенская. Площадь 17 кв.м. Свободная планировка. Коммунальные платежи включены в арендную плату. Созданы все условия для ведения бизнеса: Тихий район, Удобный подъезд транспорта. Остановки общественного транспорта в пешей доступности. Близость ж/д и автовокзалов. Кухонная зона для сотрудников. Интернет. Есть возможность предоставления мебели. место под рекламу. Вентиляция. Пожарная сигнализация. Безопасность сделки обеспечена стандартами

					работы Гильдии риелторов Московской области.
https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/168022397/	Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 5	26.00	20 800	800	Номер объекта в базе 17780. Вашему вниманию предлагается уютное, светлое офисное помещения, расположенное на улице Дружбы. Площадь 26 кв.м. 2й этаж. Созданы все условия для комфортной работы и ведения бизнеса: Все коммунальные платежи и электричество включены в арендную плату; Парковка; На первом этаже магазин "Магнит"; Остановка общественного транспорта в шаговой доступности; Удобное месторасположение. Пешеходные и автомобильный трафики. Два санузла на этаже. Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Московской области.
https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/164262813/	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 203В	512.00	307 200	600	Сдается в аренду офисное помещение от собственника на втором этаже трехэтажного здания. На первом этаже находится Сбербанк России Помещение находится в отличном состоянии. Есть кондиционирование, пожарная сигнализация, охранная сигнализация. Рядом автобусная остановка, торговый центр, кафе ит д...

Информация по объектам-аналогам для офисного здания:

Аналог 1

<https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/167866541/>

Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 203В

← → ↻ | Защищено | <https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/167866541/>

Mail.Ru | Фабрикант Поиск эл | ВТБ24 Переводы | Единый федеральны | Картоотека арбитраж | НП "СРО" Гильдия ар | Издательский дом К | Государственные ус

11 дек, 17:10 | 9 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 500 м²

в здании «на пр. Красной Армии, 203В»

Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 203В [На карте](#)

🚗 ВДНХ, 90 мин. на транспорте

📍 null шоссе, 68 км от МКАД

❤ В избранное | 🔄 | ✎ | 📄 | 🖨 | ⚠ Пожаловаться



450 000 ₽/мес. ▾

✓ PRO

Градомиръ
Агентство недвижимости
1347 объявлений

+7 926 319-10-49

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлен
на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Аналог 2

<https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/165232334/>

Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 205А

← → ↻ | Защищено | <https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/165232334/>

Mail.Ru | Фабрикант Поиск эл | ВТБ24 Переводы | Единый федеральны | Картоотека арбитраж | НП "СРО" Гильдия ар | Издательский дом К | Государственные ус

11 дек, 17:10 | 36 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 18 м²

Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 205А [На карте](#)

🚗 ВДНХ, 90 мин. на транспорте

📍 Ярославское шоссе, 68 км от МКАД

❤ В избранное | 🔄 | ✎ | 📄 | 🖨 | ⚠ Пожаловаться



14 900 ₽/мес. ▾

9 934 ₽ за м² в год

✉ [Следить за изменением цены](#)
комиссия 50%

✓ PRO

Градомиръ
Агентство недвижимости
1347 объявлений

+7 926 929-92-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявл
на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Аналог 3

<https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/167866540/>

Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 203В

Защищено | <https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/167866540/>

11 дек, 17:10 5 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 38 м²
в здании «на пр. Красной Армии, 203В»
Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 203В На карте
🔥 ВДНХ, 90 мин. на транспорте
📍 null шоссе, 68 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить | Пожаловаться



38 000 ₽/мес. ▾
12 000 ₽ за м² в год
✉ Следить за изменением цены
без комиссии

✓ PRO
Градомир
Агентство недвижимости
1347 объявлений
+7 926 319-10-49
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение

Аналог 4

<https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/165232249/>

Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9а

Защищено | <https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/165232249/>

Недвижимость в Сергиевом Посаде > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Сергиевом Посаде > Ярославское шоссе > метро ВДНХ > улица Дружбы

12 янв, 14:19 42 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 53 м²
Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9а На карте
🔥 ВДНХ, 90 мин. на транспорте
📍 Ярославское шоссе, 55 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить | Пожаловаться



45 000 ₽/мес. ▾
10 189 ₽ за м² в год
✉ Следить за изменением цены
без комиссии

✓ PRO
Градомир
Агентство недвижимости
1347 объявлений
+7 926 386-48-05
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение

Информация по объектам-аналогам для нежилых помещений:
Аналог 1

<https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/168022429/>

Офис, 16 м²
Московская область, Сергиев Посад, Московское ш., 20А [На карте](#)
🔥 ВДНХ, 90 мин. на транспорте
📍 Ярославское шоссе, 68 км от МКАД

12 000 ₽/мес.
9 000 ₽ за м² в год
📧 [Следить за изменением цены](#)
без комиссии

PRO
Градомиръ
Агентство недвижимости
1360 объявлений
+7 926 929-92-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

Московская область, Сергиев Посад, Московское ш., 20А

Фотографии (4) Описание **На карте** Контактное лицо

📍 На карте 360° Панорама 🗺️ Похожие рядом

Инфраструктура <

- 🏫 Школы
- 👶 Детские сады
- 🏥 Поликлиники
- 🛒 Продукт. магазины
- ☕ Кафе

Семхоз Семхоз

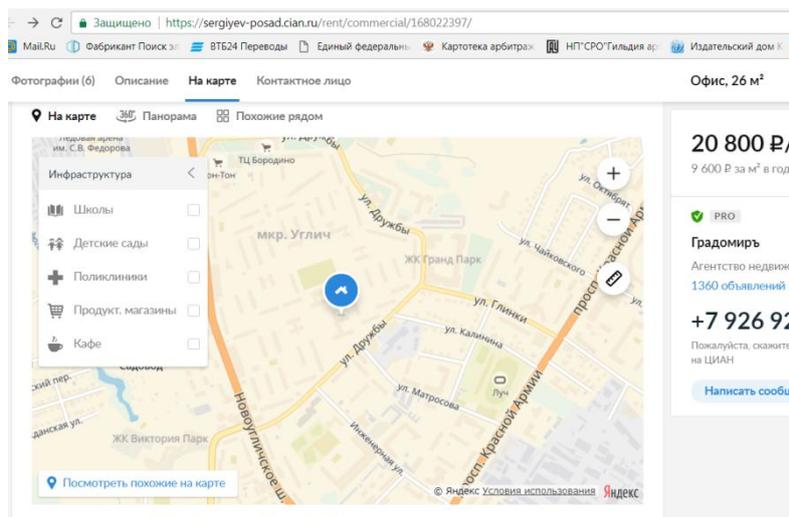
Посмотреть похожие на карте

© Яндекс. Условия использования

Аналог 2

<https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/167940028/>

Московская область, Сергиев Посад, Вознесенская ул., 80а



Аналог 4

<https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/164262813/>

Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 203В

Вносимые корректировки

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на торг.

Рынок объектов недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости аренды, причем данные переговоры, иногда приводят к положительному результату для покупателя.

В соответствии с данными приведенными в «Справочнике оценщика недвижимости - 2016 том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016, величина скидки на торг при аренде офисно-торговых объектов находится в доверительном интервале от 7,9% до 8,9%, среднее значение 8,4%. В данном отчете применена корректировка -8,4%.

Корректировка на дату предложения к аренде

В расчетах использовались аналоги, предложения, по аренде которых действительны на дату оценки. Поправки по этому показателю не вводились.

Корректировка на условия предложения к аренде

Корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.). В нашем случае все объекты принадлежат одному рынку и форма подачи объявлений является аналогичной.

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги также как и объект оценки находятся в городе Сергиев Посад, рядом с главной артерией города – проспектом Красной Армии, в непосредственной близости друг от друга. Корректировка равна 0.

Корректировка на физическое состояние объекта

Объекты – аналоги, как и объект оценки, имеют хорошее состояние, таким образом, коэффициент корректировки составит 0.

Корректировка на необходимость проведения ремонтных работ

У объектов – аналогов, как и у объекта оценки, необходимость в ремонтных работах отсутствует, таким образом, коэффициент корректировки составит 0.

Корректировка на операционные расходы

Условия аренды объектов-аналогов соответствуют базовым, наиболее распространенным для региона их расположения и типа: в ставку аренды включены операционные, эксплуатационные (коммунальные) расходы за исключением затрат на электроснабжение, которые компенсируются арендатором в соответствии с фактическим объемом потребления. Поскольку все объекты-аналоги соответствуют данным базовым условиям, корректировка не вводится, а состав включаемых в ставку расходов будет учтен при расчете операционных расходов при построении ЧОД.

Корректировка на площадь

Площади объектов-аналогов несколько ниже площади объекта оценки. Однако, физически объект оценки может быть сдан в аренду частями, площадь которых будет сопоставима с площадями объектов-аналогов. Таким образом, поправка по данному фактору принимается равной 0.

Корректировка на этаж

Согласно данным, опубликованным в Справочнике Оценщика недвижимости 2014 год Лейфер Л.А., «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Том 1, отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже

находится в доверительном интервале 0,85-0,86. Оценщиком выбран средний корректировочный коэффициент 0,86 для Аналогов 2, 3 и 4.

Коэффициент вариации

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Коэффициент вариации для офисного здания составляет 8,58%, для нежилых помещений 12,55%, что говорит о незначительной и средней изменчивости вариационных рядов, поэтому Оценщик счел возможным использовать среднеарифметическое значение полученных стоимостей удельной цены объектов-аналогов при определении единицы стоимости для Объекта оценки.

Далее приведен расчет арендной ставки для офисного здания.

Таблица 3.5.3.

Характеристики	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата размещения объявления		11.12.2017	11.12.2017	11.12.2017	12.01.2018
Ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м в месяц		900	828	1 000	849
Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки, %		-8.4	-8.4	-8.4	-8.4
Ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м в месяц		824	758	916	778
Месторасположение	Московская область, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 203В	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 205А	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 203В	Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9а
Корректировка, %		0	0	0	0
Ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м в месяц		824	758	916	778

Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0	0	0	0
Ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м в месяц		824	758	916	778
Назначение объекта	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %		0	0	0	0
Ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м в месяц		824	758	916	778
Площадь, кв.м	704.1	500	18	38	53
Корректировка, %		0	0	0	0
Ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м в месяц		824	758	916	778
Коэффициент вариации, %		8.58			
Итоговая ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м в месяц	819				

Тогда величина арендной платы в месяц составит:

Аренда 1 кв.м здания, руб./кв.м в месяц	Площадь, кв.м	Аренда здания, руб. в месяц
819	704,1	576 658

Далее приведен расчет арендной ставки для нежилых помещений.

Таблица 3.5.4.

Характеристики	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата размещения объявления		08.02.2018	08.02.2018	09.02.2018	07.02.2018
Ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м в месяц		750	700	800	600
Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки, %		-8.4	-8.4	-8.4	-8.4
Ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м в месяц		687	641	733	550
Месторасположение	Московская область, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13	Московская область, Сергиев Посад, Московское ш., 20А	Московская область, Сергиев Посад, Вознесенская ул., 80а	Московская область, Сергиев Посад, ул. Дружбы, 5	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 203В

Корректировка, %		0	0	0	0
Ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м в месяц		687	641	733	550
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0	0	0	0
Ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м в месяц		687	641	733	550
Назначение объекта	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %		0	0	0	0
Ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м в месяц		687	641	733	550
Этаж расположения	цокольный	первый	второй	второй	второй
Корректировка, %		1	0.86	0.86	0.86
Ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м в месяц		687	746	852	639
Площадь, кв.м	241.2 и 593	16	17	26	512
Корректировка, %		0	0	0	0
Ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м в месяц		687	746	852	639
Коэффициент вариации, %		12.55			
Итоговая ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв.м в месяц		731			

Тогда для нежилых помещений величина арендной платы в месяц составит:

Аренда 1 кв.м здания, руб./кв.м в месяц	Площадь, кв.м	Аренда здания, руб. в месяц
731	241,2	176 317
731	593	433 483

Расчет эффективного (действительного) валового дохода (ДВД)

Для оцениваемых помещений процент потерь от недосбора арендной платы составляет 0 % от ПВД, поскольку действует предоплатная система взимания арендной платы.

Потери от незаполняемости связаны с тем, что часть помещений не будет сдано в аренду некоторое время в связи со сменой арендаторов.

В соответствии с данным приведенным в Справочнике оценщика недвижимости -2 016 том II «офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016г. коэффициент недозагрузки офисно-торговых объектов находится в доверительном интервале от 11,7% до 13%, среднее значение 12,3%

Расчет операционных расходов

Операционные расходы (ОР) - это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно-постоянных и условно-переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

Условно-постоянные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Условно-переменные (или эксплуатационные) расходы - это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей. Наиболее типичны эксплуатационные расходы:

коммунальные;

на текущие ремонтные работы;

заработная плата обслуживающего персонала;

налоги на заработную плату;

на пожарную охрану и обеспечение безопасности;

на рекламу и заключение арендных договоров;

на консультации и юридическое обслуживание;

на управление.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости -2016, Том II, «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л.А 2016, средний процент операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет 17,9% от потенциального валового дохода.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации - это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Ставка капитализации, в общем виде, отражает текущую доходность вложений в объект недвижимости и состоит из двух составляющих - ставки дисконтирования и ставки возврата капитала.

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект (компанию). Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим расчет ставки дисконта заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Ставка возврата капитала учитывает изменение стоимости самого объекта в конце срока его эксплуатации и отвечает за возврат вложенных в объект средств.

Поскольку ставка дисконтирования является «инструментом» перевода будущего денежного потока в стоимость на текущий момент, способ ее расчета зависит от того, какой денежный поток выбран оценщиком в качестве базы оценки. Если в качестве базы расчета

стоимости принимается денежный поток для собственного капитала, то для расчета ставки дисконтирования используется метод кумулятивного построения (метод суммирования).

Если же составляется прогноз динамики инвестированного капитала, то для расчета ставки дисконтирования может быть использован только метод средневзвешенной стоимости капитала.

Поскольку в настоящем Отчете был рассчитан денежный поток для собственного капитала, оценщик использовал метод кумулятивного построения для расчета ставки дисконтирования.

Этот метод предусматривает определение процентной ставки с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к последней прибавляются компенсации за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Формула для расчета имеет следующий вид:

$$R_o = R_{б/р} + R_p + R_{л} + R_m$$

где: R_o - общая ставка дисконтирования (доход на капитал);

$R_{б/р}$ - безрисковая ставка;

R_p - поправка на риск;

$R_{л}$ - поправка на низкую ликвидность;

R_m - поправка на менеджмент (управление).

Безрисковая ставка. По мнению оценщика в качестве такой ставки следует взять ставку эффективной доходности облигаций федерального займа. Безрисковая ставка принимается равной 7,64% (по данным, полученным на <http://www.rusbonds.ru> на дату оценки). Именно такое значение ставки обеспечивает минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия риска, связанного с вложением в данную страну.

При выборе безрисковой ставки, оценщик исходит из следующих аргументов:

- считается, что нет более надежного заемщика, чем государство. Все остальные организации, обеспечивающие сохранность инвестиций от рискованных воздействий экономического, политического и социального характера, являются субъектами рыночного механизма и поэтому не обладают достаточной надежностью. Доходность таких инвестиций полностью зависит от проводимой экономической политики;

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;

- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;

- ценная бумага должна быть номинирована в рублях, поскольку рассматриваемый денежный поток рублевый.

При расчете компенсации за риск учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости:

- систематические риски;

- несистематические риски.

К систематическим рискам относятся: ухудшение общей экономической ситуации, увеличение числа конкурирующих объектов, изменение федерального и местного законодательства.

К несистематическим рискам относятся природные катаклизмы, криминальная обстановка, ускоренный износ, неполучение платежей и др.

Таблица 3.5.5.

Расчет риска вложений в объект оценки

Вид и наименование риска	Категория	1	2	3	4	5
--------------------------	-----------	---	---	---	---	---

	риска					
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федер. или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и антропогенные чрезвычай. ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Неполучение арендных платежей	динамичный			1		
Неэффективный менеджмент	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный		1			
Неправильное оформление договора аренды	динамичный	1				
Количество наблюдений		7	1	2	0	0
Взвешенный итог		7	1	6	0	0
Сумма		14				
Количество факторов		10				
Поправка на риск вложений, Rp , %		1,4				

Риск низкой ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект оценки в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" объекта оценки и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном отношении. Данный вид риска, считается особенно значимым для инвестиций в недвижимость. Однако при более подробном рассмотрении необходимо отметить, что степень влияния риска низкой ликвидности не одинакова для различных групп инвесторов. Для институциональных инвесторов, таких, как страховые компании и пенсионные фонды, для которых инвестиционная недвижимость является активом, обеспечивающим их долгосрочные обязательства, низкая ликвидность практически не влияет на инвестиционную привлекательность недвижимость. Имея значительные регулярные текущие поступления, крупные институциональные инвесторы практически не испытывают необходимость продажи инвестиций для погашения неожиданных крупных обязательств. Для индивидуального инвестора риск низкой ликвидности может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес он не сможет продать инвестицию в недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь.

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Поправку можно рассчитать как эффект переноса продажи с начала периода (шага расчета) на его конец (при шаге прогнозирования сравнимым со средним периодом экспозиции на рынке) по формуле:

$$R_l = R_b/p * T_{эк}/12$$

где: R_b/p – безрисковая ставка;

$T_{эк}$ – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах). Выше, в разделе 2.6 определена ликвидность объекта оценки, согласно которой срок рыночной экспозиции для оцениваемого объекта составит около 6 месяцев. Тогда поправка на низкую ликвидность будет составлять 3,82%.

Риск на инвестиционный менеджмент. Доход, который инвестор планирует получать от инвестиции в недвижимость, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объекта инвестиции. В первую очередь под управлением недвижимостью

понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, поддержание высокого уровня предоставляемых услуг, контроль соблюдения арендаторами обязательств, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта. Эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью.

Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев определяется экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

Таблица 3.5.6.

Шкала премий за риск инвестирования в недвижимость

http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1 %)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные и торговые помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2 %)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и

		предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3 %)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством («Эксперт- Ра»)	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере
Значение выше среднего (4 %)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление
Высокое значение (5 %)		
Риски не застрахованы	Объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы,	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена

	специализированные производства)	
--	----------------------------------	--

Объект оценки имеет привлекательное местоположение и хорошее состояние. Подобный объект может быть сдан любой дилерской сети. Соответственно, управление объектом может осуществляться как собственником, так и управляющей компанией. Исходя из критериев вышеприведенной таблицы, все вышесказанное позволяет принять премию за риск менеджмента на уровне 1-2% (в среднем 1,5%).

Таблица 3.5.7.

Расчет ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение, %
Компенсация за безрисковые ликвидные инвестиции, Rб/р	7,64
Компенсация за риск, Rp	1,4
Компенсация за ликвидность, Rл	3,82
Компенсация за инвестиционный менеджмент, Rм	1,5
Общая ставка дисконтирования, Ro	14,36

Таким образом, ставка дисконтирования, рассчитанная Оценщиком методом кумулятивного построения с учетом принятых допущений, составила округленно 14,36%.

Норма возврата капитала. Особенностью объекта недвижимости является уменьшение стоимости с возрастом, которая достигает нуля в конце срока службы. Предположение о падении стоимости объекта недвижимости в будущем требует внесения положительной поправки к ставке капитализации.

Для получения коэффициента капитализации необходимо определить норму возврата капитала, так как прогнозируется изменение в стоимости актива.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- 1) прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- 2) возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- 3) возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Норма возврата капитала определялась с применением метода Хоскольда по формуле:

$$I / ((1+I) * CP - 1),$$

где: I - безрисковая ставка (7,64% эффективная доходность облигаций федерального займа (<http://www.rusbonds.ru>);

CP - срок оставшейся жизни объекта.

Срок экономической жизни объектов согласно нормам ЕНАО (Единые нормы амортизационных отчислений) составляет 100 лет.

Безрисковая ставка	7,64%
Фактический срок службы, лет	11/
Срок службы, лет	100/20/19
Оставшиеся срок службы, лет	89/80/81
Норма возврата на капитал	0,01%

Таким образом, ставка капитализации составляет 14,37%.

Далее в таблицах представлен расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации.

Таблица 3.5.8.

Расчет для офисного здания

№ п/п	Наименование показателя для объекта оценки	Значение
1	Общая площадь помещения, кв.м	704.1
2	Арендная ставка для помещения, руб./кв.м в месяц	819
3	Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду (ПВД), руб. в год	6920 698.09
4	Потери от недогрузки, руб.	851 245.87
5	Эффективный валовый доход, руб.	6069 452.23
6	Операционные расходы, руб.	1238 804.96
7	Чистый операционный доход, руб.	4830 647.27
8	Ставка капитализации, %	14.37
9	Стоимость объекта оценки, руб., с учетом НДС	33 616 195

Таблица 3.5.9.

Расчет для Нежилого помещения №5 (комн.1-25)

№ п/п	Наименование показателя для объекта оценки	Значение
1	Общая площадь помещения, кв.м	241.2
2	Арендная ставка для помещения, руб./кв.м в месяц	731
3	Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду (ПВД), руб. в год	2115 806.40
4	Потери от недогрузки, руб.	260 244.19
5	Эффективный валовый доход, руб.	1855 562.21
6	Операционные расходы, руб.	378 729.35
7	Чистый операционный доход, руб.	1476 832.87
8	Ставка капитализации, %	14.37
9	Стоимость объекта оценки, руб., с учетом НДС	10 277 195

Таблица 3.5.10.

Расчет для Помещения 1 (ком.1-51)

№ п/п	Наименование показателя для объекта оценки	Значение
1	Общая площадь помещения, кв.м	593
2	Арендная ставка для помещения, руб./кв.м в месяц	731
3	Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду (ПВД), руб. в год	5201 796.00
4	Потери от недогрузки, руб.	639 820.91
5	Эффективный валовый доход, руб.	4561 975.09
6	Операционные расходы, руб.	931 121.48
7	Чистый операционный доход, руб.	3630 853.61
8	Ставка капитализации, %	14.37
9	Стоимость объекта оценки, руб., с учетом НДС	25 266 901

3.6. Согласование результатов оценки

При оценке объекта недвижимости оценщиком были применены два возможных подхода к оценке рыночной стоимости и обоснован отказ от применения затратного подхода. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта.

Таблица 3.6.1.

Оцениваемое имущество	Применяемый подход	Стоимость, руб.	Примечание
Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0070406:59	Сравнительный подход	3 632 943	без НДС
	Доходный подход	не применялся	
	Затратный подход	не применялся	
Здание: офисное здание, кадастровый номер 50:05:0070406:591	Сравнительный подход	31 461 648	с учетом НДС
	Доходный подход	33 616 195	с учетом НДС
	Затратный подход	не применялся	
Нежилое помещение №5 (комн.1-25), кадастровый номер 50:05:0070310:1399	Сравнительный подход	14 374 314	с учетом НДС
	Доходный подход	10 277 195	с учетом НДС
	Затратный подход	не применялся	
Помещение 1 (ком.1-51), кадастровый номер 50:05:0070310:1393	Сравнительный подход	32 506 481	с учетом НДС
	Доходный подход	25 266 901	с учетом НДС
	Затратный подход	не применялся	

В результате расчетов получено два различных по значению результата стоимости недвижимого имущества. Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов (закрепленных международными и российскими стандартами оценочной деятельности) в отношении одного объекта в рамках одного процесса (задания на оценку).

Необходимость проведения данной процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты (иногда разница достигает до 50 %). Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, а потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости.

Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$\text{Сито} = \text{Сдох} \times k_1 + \text{Сср} \times k_2 + \text{Сзатр} \times k_3,$$

где: Сито – итоговая стоимость объекта оценки, р.;

Сдох, Сср, Сзатр – стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами, руб.;

k1, k2, k3 – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k_1 + k_2 + k_3 = 1.$$

Весовые коэффициенты для согласования полученных результатов в итоговую стоимость округляются с точностью до 10% (реже до 5%). Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у Заказчика отчета ошибочное представление о точности полученного результата.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

1. полноту и достоверность информации;
2. соответствие процедуры оценки – целям оценки;
3. преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

В числе множества методов определения весовых коэффициентов и согласования полученных результатов можно назвать следующие:

- метод логического анализа;
- метод анализа иерархий;
- метод согласования по критериям и др.

Согласование результатов в настоящем отчете производится с использованием метода согласования по критериям. Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

1. строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше);
2. определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;
3. по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода.

Таблица 3.6.2.

Расчет итоговых весовых коэффициентов для использованных подходов

Критерий	Подход / баллы	
	Сравнительный	Доходный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	3	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	3
Способность подхода отразить мотивацию и/или действительные намерения типичного покупателя/ продавца	3	3
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	4
Общее количество баллов	14	13
	27	
Вес подхода	$14/27=0,5185$	$13/27=0,4815$
Вес подхода округленно	0,52	0,48

3.7. Заключение о рыночной стоимости

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость нежилого помещения, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «Застройщик» на дату оценки составляет без НДС:

66 289 731 (Шестьдесят шесть миллионов двести восемьдесят девять тысяч семьсот тридцать один) рубль, в том числе:

Таблица 3.7.1.

№ п/п	Наименование оцениваемого имущества	Общая площадь, кв. м	Затратный подход		Доходный подход		Сравнительный подход		Итоговая величина рыночной стоимости, руб., с НДС	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки руб., без НДС
			Полученная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Полученная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Полученная стоимость, руб.	Весовой коэффициент		
1	Земельный участок	425	не применялся	-	не применялся	-	3 632 943	1	-	3 632 943
2	Здание: офисное здание	704,1	не применялся	-	33 616 195	0.48	31 461 648	0.52	32 495 831	27 538 839
3	Нежилое помещение №5 (комн. 1-25)	241,2	не применялся	-	10 277 195	0.48	14 374 314	0.52	12 407 697	10 514 997
4	Помещение 1 (ком. 1-51)	593	не применялся	-	25 266 901	0.48	32 506 481	0.52	29 031 483	24 602 951
ИТОГО:										66 289 731

Ограничения и пределы применения полученного результата:

Требования о предполагаемом использовании результата оценки указано Заказчиком в Задании на оценку.

Информация о пределах применения полученного результата приведена в разделе I, п. 1.3 настоящего Отчета об оценке.

Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки:

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки (п.4 ФСО-2). В соответствии с Заданием на оценку определяется рыночная стоимость.

Согласно заданию на оценку, ограничениям и пределам применения полученного результата, итоговая величина стоимости объекта оценки является точечным значением. Интервал, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, не приводится.

Оценщик

Е.Д. Филиппова

Директор ООО "ПАК "

И.Н. Карпов

РАЗДЕЛ IV. ПРИЛОЖЕНИЕ

4.1. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов

Копии Свидетельств о государственной регистрации права


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50-А3 № 134819, дата выдачи 07.03.2014

Дата выдачи: "13" марта 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости от 20.01.2014

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Стройсервис", ИНН: 5042011412, ОГРН: 1035008354864, дата гос. регистрации: 01.11.1994, наименование регистрирующего органа: администрация Сергиево-Посадского района Московской области, КПП: 504201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения офисного здания, общая площадь 425 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22

Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0070406:59

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" марта 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-05/013/2014-084

Регистратор  Морев  (подпись)

50-АЕН 942522

300-Базис 2010, Москва, 2011, 9, 1-300



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЗ № 134818, дата выдачи 07.03.2014

Дата выдачи: "13" марта 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости от 20.01.2014

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Стройсервис", ИНН: 5042011412, ОГРН: 1035008354864, дата гос.регистрации: 01.11.1994, наименование регистрирующего органа: администрация Сергиево-Посадского района Московской области, КПП: 504201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Здание: офисное здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 704,1 кв. м, инв.№ 263:076-14126, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22

Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0070406:591

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" марта 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-05/013/2014-087

Регистратор

Морев



(подпись)

50-АЕН 940948



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"23" декабря 2008 года

Документы-основания: • Решение единственного акционера ЗАО "Стройсервис" от 07.08.2008 №07/08/08

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Стройсервис", ИНН: 5042011412, ОГРН: 1035008354864, дата гос.регистрации: 01.11.1994, наименование регистрирующего органа: администрация Сергиево-Посадского района Московской области, КПП: 504201001; адрес местонахождения: 141300, Россия, Московская область, г.Сергиев Посад, проспект Красной Армии, д.193а корп.4

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение №5 (комн.1-25), назначение: нежилое, общая площадь 241,2 кв. м, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-05/102/2008-079

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-05/102/2008-079

Регистратор

Морев А. А.



(подпись)

50 - НГН 184867



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"17" марта 2014 года

Документы-основания: • Договор № Д-210 о совместном строительстве от 14.10.1998 г., заключенный между администрацией Сергиево-Посадского района МО в лице главы района Гончарова В.Д., ЗАО "Стройсервис" в лице генерального директора Колойденко С.В. и УКС-14 АООТ ГУКСа в лице начальника Поповой Н.А.

• Акт распределения площадей от 30.05.2000 г.

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Стройсервис", ИНН: 5042011412, ОГРН: 1035008354864, дата гос.регистрации: 01.11.1994, наименование регистрирующего органа: администрация Сергиево-Посадского района Московской области, КПП: 504201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение 1 (ком.1-51), назначение: нежилое, общая площадь 593 кв. м, этаж:цокольный этаж, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13

Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0070310:1393

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" августа 2000 года сделана запись регистрации № 50-01.05-3.2000-2436.1

Регистратор

Морев А.А.



(подпись)

50-А3Н 329505

Копии Технических паспортов БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

тип объекта недвижимого имущества

Офисное здание

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Сергиево-Посадский муниципальный	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Сергиев Посад
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Сергиев Посад
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Болотная
Номер дома	22	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	263:075-14126

Технический паспорт составлен по состоянию на 25 ноября 2014 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Закрытое акционерное общество "Стройсервис"		Сергиево-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Тонина Н.А.	

М. П.

М. П.



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Содержание	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План объекта	6
7	Полэтажный план здания М 1:200	7,8,9
8	Экспликация к полэтажному плану	10
9	Сведения о правообладателях	11
10	Исчисление площадей и объемов	12
11	Техническое описание основных строений	13

3. Общие сведения о здании

Наименование Офисное здание
Год завершения строительства 2007
Год ввода в эксплуатацию ---
Материал стен каркас - железобетонные колонны, газосиликатные бл
Количество надземных этажей 3 Количество подземных этажей _____
Строительный объем 2628 куб.м
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 704,1 кв.м
Площадь застройки 358,7 кв.м
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположено здание _____

3.1. Стоимость

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

4. Состав объекта

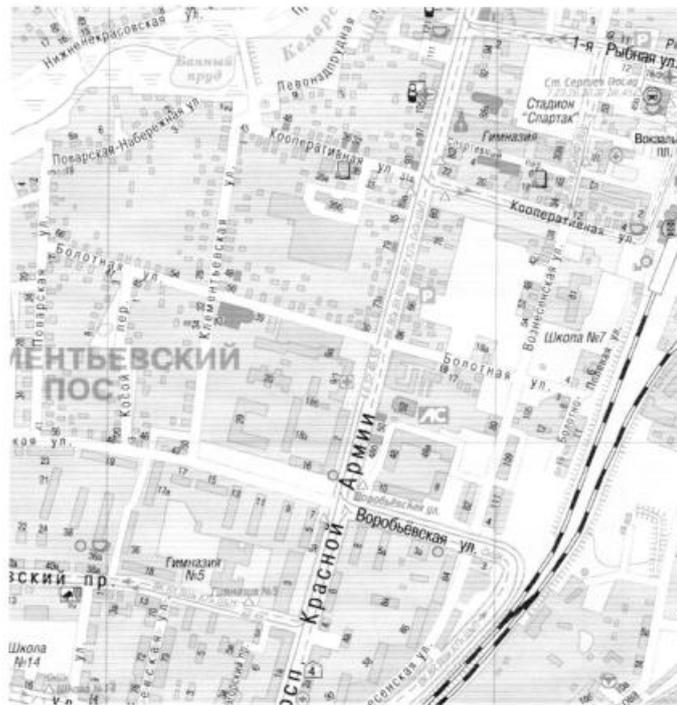
№ на плане литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 25 ноября 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	Офисное здание	2 007		

5. Ситуационный план

Офисное здание
наименование здания

М

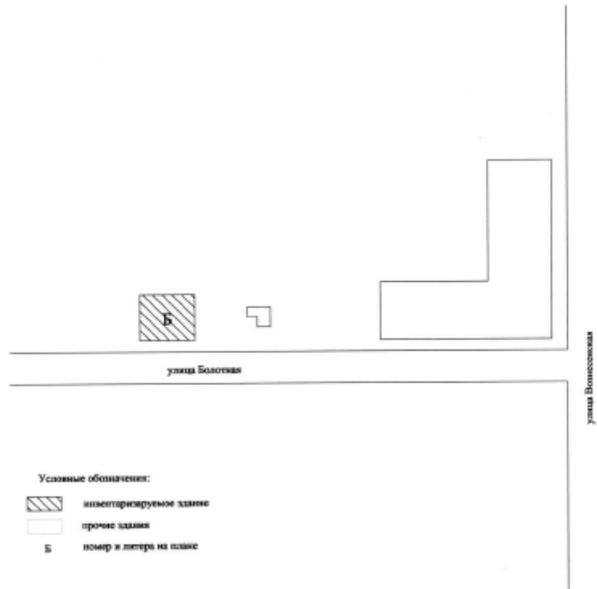
Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Анохина М.В.		Топилин Н.А.	

Ситуационный план

Лист 1 Листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Анохина М.В.		Тонина Н.А.	

6. Поэтажный план

1 этаж

Масштаб 1:200

Лист 1 Листов 3



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев М.В.	<i>[Signature]</i>	Топина Н.А.	<i>[Signature]</i>

Поэтажный план

2 этаж

Масштаб 1:200

Лист 2 Листов 3



Лет. 5



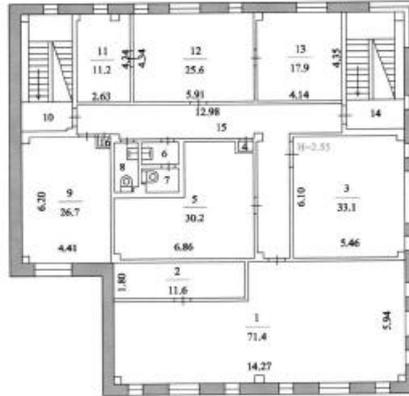
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев М.В.		Тошина Н.А.	

Поэтажный план

3 этаж

Масштаб 1:200

Лист 3 Листов 3



Лист 3

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Анохина М.В.		Тонина Н.А.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
Б	1	1	1	вспомогательное	2,3	2,67	
Б			2	вспомогательное	56,2		
Б			3	основное	9,3		
Б			4	основное	21,9		
Б			5	вспомогательное	0,9		
Б			6	вспомогательное	2,2		
Б			7	вспомогательное	2,4		
Б			8	основное	4,2		
Б			9	вспомогательное	3,8		
Б			10	вспомогательное	5,4		
Б			11	вспомогательное	2,2		
Б			12	вспомогательное	4,2		
Б			13	вспомогательное	14,2		
Б			14	основное	10,7		
Б			15	основное	11,8		
Б			16	основное	42,7		
Б			17	вспомогательное	16,1		
Б	2	1	1	основное	31,0	2,55	
Б			2	основное	23,4		
Б			3	основное	42,1		
Б			4	вспомогательное	2,7		
Б			5	вспомогательное	2,7		
Б			6	вспомогательное	6,8		
Б			7	вспомогательное	12,8		
Б			8	основное	15,1		
Б			9	основное	21,2		
Б			10	основное	16,0		
Б			11	вспомогательное	14,5		
Б			12	вспомогательное	22,4		
Б	3	1	1	основное	71,4	2,55	
Б			2	вспомогательное	11,6		
Б			3	основное	33,1		
Б			4	основное	0,3		
Б			4	вспомогательное	30,2		
Б			5	вспомогательное	2,0		
Б			6	вспомогательное	2,1		
Б			7	вспомогательное	2,7		
Б			8	вспомогательное	2,7		
Б			9	основное	26,7		
Б			10	вспомогательное	6,6		
Б			11	основное	11,2		
Б			12	основное	25,6		
Б			13	основное	17,9		
Б			14	вспомогательное	7,8		
Б			15	вспомогательное	30,3		
Б			16	вспомогательное	0,3		
<i>Всего:</i>					704,1		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Закрытое акционерное общество "Стройсервис"	собственность	<i>Договор купли-продажи недвижимости от 20.01.2014. Свидетельство о государственной регистрации права от 13.03.2014 года №50-50-05/013/2014-087.</i>	Лит. Б общая площадь 704,1 кв.м

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
<i>Анохина М.В.</i>		<i>Топина Н.А.</i>	

**Исчисление площадей и объемов жилого строения
и вспомогательных строений, сооружений**

№ этажа (литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Б	Офисное здание (1,2 этаж)	$19,92 * (13,42 + 13,44) / 2 + 0,48 * 0,48 * 3$	268,2		5,92	1588
Б	Офисное здание (3 этаж)	$19,92 * (13,42 + 13,44) / 2 + 15,43 * 5,9$		358,7	2,90	1040

Инвентарный номер: 263-075-14126

Техническое описание
конструктивных элементов и определение физического износа
жилого строения и его пристроек

Литера **Б** (Офисное здание)

Год постройки **2007**

Группа капитальности **I**

Число этажей **2**

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Уд. вес после прим. коэф-та	Износ, %	% износа к строению (гр.7х гр.8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	бетонная монолитная плита	хорошее	5,00	1,00	5,00	5	0,25
2	Стены	каркас - железобетонные колонны, ограждающие стены	хорошее	19,00	1,00	19,00	5	0,95
3	Перегородки	гипсокартон, оштукатуренные	хорошее	5,00	1,00	5,00	5	0,25
4	Перекрытия	монолитный железобетон	хорошее	9,00	1,00	9,00	5	0,45
5	Крыша	композитная рулонная	хорошее	6,00	1,00	6,00	5	0,30
6	Лестницы, крыльца	железобетонные	хорошее	5,00	1,00	5,00	5	0,25
7	Полы	паркет, ламинат	хорошее	10,00	1,00	10,00	5	0,50
8	Проемы	окна - пластиковые, двери - металлопластиковые, пластик	хорошее	11,00	1,00	11,00	3	0,55
9	Отделочные работы	обои, плитка	хорошее	8,00	1,00	8,00	5	0,40
10	Прочие работы	электропроводка	хорошее	9,30	1,00	9,30	5	0,47
11	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слоботочные устройства	центральное отопление (38%), вентиляция (49%), водопровод (5%), канализация (8%)	хорошее	8,20	1,00	8,20	5	0,41
12	Электротехнические устройства	электропроводка (83%), радио (10%), телефон (7%)	хорошее	4,50	1,00	4,50	5	0,23
Итого				100,00		100,00		5,01

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 5$



Псковско-Посадский филиал
ГУП МО «МОБТИ»

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

13.07.2013 г.
Руководитель комплексной
производственной группы

[Handwritten signature]
МП



Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Сергиево-Посадский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Нежилое

назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Сергиево – Посадский муниципальный	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Сергиев Посад
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Сергиев Посад
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	переулок
	Наименование	Зеленый
Номер дома	13	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (бокса)	5	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер помещения		
Инвентарный номер помещения	263:075-100808	

Технический паспорт составлен по состоянию на "25" ноября 2014 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей учёт и составление технического паспорта	
Закрывое акционерное общество «Стройсервис»		Сергиево-Посадский филиал ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Ф.И.О.) (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности)	Подпись, печать
		Директор Сергиево- Посадского филиала ГУП МО "МОБТИ" Н.А. Коккина	

М.П.



М.П.

407
11

I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литры)
1	2	3	4
1	Закрытое акционерное общество "Стройсервис"	Решение единственного акционера ЗАО "Стройсервис" от 07.08.2008 №07/08/08, Свидетельство о государственной регистрации права от 23.12.2008 года №50-50-05/102/2008-079.	нежилое помещение №85 (ком. 1-25), общая площадь 241,2 кв. м

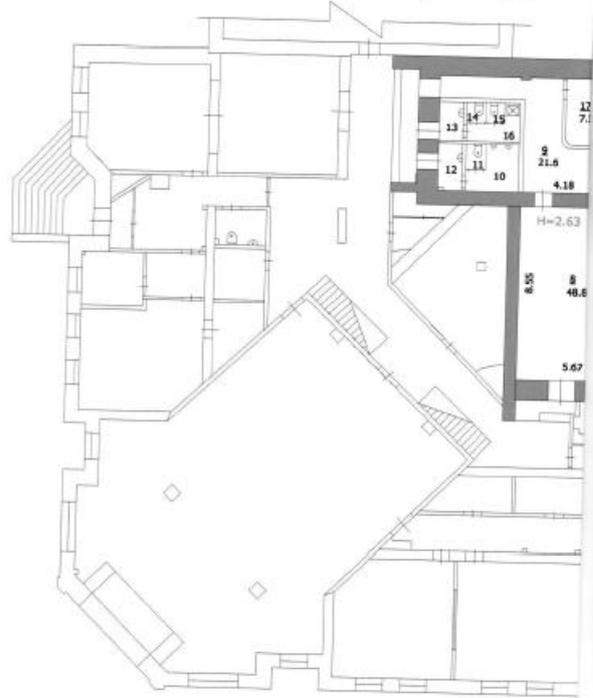
II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	нежилая	5	1	вспомогательное	2,5	2,63	
А			2	вспомогательное	8,2		
А			3	вспомогательное	2,7		
А			4	вспомогательное	2,7		
А			5	основное	21,5		
А			6	вспомогательное	8,5		
А			7	основное	29,1		
А			8	основное	48,8		
А			9	вспомогательное	21,6		
А			10	вспомогательное	4,9		
А			11	вспомогательное	1,2		
А			12	вспомогательное	2,7		
А			13	вспомогательное	2,3		
А			14	вспомогательное	0,9		
А			15	вспомогательное	0,9		
А			16	вспомогательное	3,4		
А			17	вспомогательное	7,1		
А			18	вспомогательное	12,2		
А			19	вспомогательное	11,2		
А			20	вспомогательное	19,5		
А			21	основное	11,8		
А			22	вспомогательное	5,5		
А			23	вспомогательное	3,6		
А			24	вспомогательное	4,5		
А			25	вспомогательное	3,9		
			Итого по ном. гражданское (нежилое) № 5		241,2		

Поэтажный план

Масштаб 1:200

Цокольный этаж



ПЛАНИМЕТРИЧЕСКИЙ ПЛАН

Лист 1 Листов 1

ЧЕРТЕЖНЫЙ ЭТАЖ



Лит А

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Анохина М.В.		Толкина Н.А.	

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1998

Этажность здания 8

Физический износ здания 0%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Фундамент	сборные ж/б блоки
2	Стены	кирпичные
3	Перекрытия	ж/б плиты
4	Благоустройство	центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

Комментарии (особые отметки)

--

Паспорт составлен	_____	25 ноября 2014 г.
Исполнил	_____	Анохина М.В. <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Проверил	_____	Топина Н.А. <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Руководитель комплексной производственной группы	_____	Топина Н.А. <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Дата выдачи	" 25 "	11 2014 г.



Сергиево-Посадский филиал
ГУП МО «МОБИ»

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

Ч. Смирнов /инспектор/
Руководитель комплексной
производственной группы

Ч. Смирнов

МП

**Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"**

Сергиево-Посадский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

*Нежилое
муниципальное помещение*

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Сергиево - Посадский муниципальный	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Сергиев Посад
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Сергиев Посад
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	переулок
	Наименование	Зеленый
Номер дома	13	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (бокса)	1	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер помещения		
Инвентарный номер помещения	263:075-12775	

Технический паспорт составлен по состоянию на " 25 " ноября 2014 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей учёт и составление технического паспорта	
Закрывое акционерное общество «Стройсервис»		Сергиево-Посадский филиал ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Ф.И.О.) (Указываемое лицо) (Подпись и наименование должности)	Подпись, печать
		Директор Сергиево- Посадского филиала ГУП МО "МОБТИ" Н.А. Кокша	<i>30.07 400 14</i> М.П.

М.П. 

I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литеры)
1	2	3	4
1	Закрытое акционерное общество "Стройсервис"	<i>Договор № Д-210 о совместном строительстве от 14.10.1998 г., заключенный между администрацией Сергачево-Посадского района МО в лице главы района Гюмчирова В.Д., ЗАО "Стройсервис" в лице генерального директора Колодевко С.В. и УКС-14 АООТ ГУКСа в лице начальника Поповой Н.А. Акт распределения площадей от 30.05.2000 г. Свидетельство о государственной регистрации права №50-01.05-3.2000-2436.1 от 17.03.2014 г.</i>	<i>помещение 1 (ком. 1-51), общая площадь 593 кв.м, этаж цокольный</i>

Поэт

Масштаб 1:200



ЖИТНИЙ ПЛАН

Лист 1 из 1

КОММУНАЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Аюмова М.В.	<i>[Signature]</i>	Тонина Н.А.	<i>[Signature]</i>

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	подполье	1	1	вспомогательное	3,7	3,34	
А			2	основное	22,6		
А			3	основное	10,3		
А			4	вспомогательное	10,9		
А			5	вспомогательное	3,8		
А			6	вспомогательное	14,2		
А			7	вспомогательное	12,7		
А			8	основное	12,1		
А			9	вспомогательное	4,0		
А			10	вспомогательное	20,8		
А			11	вспомогательное	6,1		
А			12	основное	13,2		
А			13	вспомогательное	4,4		
А			14	вспомогательное	6,6		
А			15	вспомогательное	12,0		
А			16	вспомогательное	0,3		
А			17	вспомогательное	6,4		
А			18	основное	12,8		
А			19	основное	11,8		
А			20	вспомогательное	14,7		
А			21	вспомогательное	4,5		
А			22	вспомогательное	5,0		
А			23	вспомогательное	14,7		
А			24	вспомогательное	6,2		
А			25	вспомогательное	6,0		
А			26	основное	13,0		
А			27	вспомогательное	5,4		
А			28	вспомогательное	6,6		
А			29	вспомогательное	11,0		
А			30	вспомогательное	6,8		
А			31	основное	13,1		
А			32	вспомогательное	7,3		
А			33	вспомогательное	1,2		
А			34	вспомогательное	3,2		
А			35	основное	29,0		
А			36	основное	48,0		
А			37	основное	17,1		
А			38	основное	16,4		
А			39	основное	21,1		
А			40	вспомогательное	4,1		
А			41	основное	15,2		
А			42	вспомогательное	3,3		
А			43	вспомогательное	1,4		
А			44	основное	7,8		
А			45	основное	27,3		
А			46	основное	43,2		
А			47	вспомогательное	1,2		
А			48	вспомогательное	1,1		
А			49	основное	27,2		
А			50	основное	8,6		
А			51	вспомогательное	13,6		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 1		593,0		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1999 Этажность здания 6 Физический износ здания 0 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Фундамент	бетонные блоки
2	Стены	каменные
3	Перекрытия	ж/б плиты
4	Благоустройство	электроосвещение, центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен	25 ноября 2014 г.	
Исполнил		Анохин М.В. Фамилия, имя, отчество
Проверил		Тонина Н.А. Фамилия, имя, отчество
Руководитель комплексной производственной группы		Тонина Н.А. Фамилия, имя, отчество
Дата выдачи	25	2014 г.



Сергиево-Посадский филиал
ГУП МО «МОБТИ»

Пронито, пронумеровано
и скреплено печатью

51 лист листов
Руководитель комплексной
производственной группы

И.И. Пашин
МП

Кадастровый паспорт земельного участка

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА				КП.1
"26" сентября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1544986				
1	Кадастровый номер: 50-05-0070406-59	2	Лист № 1	3 Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50-05.0070406			
Общие сведения				
5	Предыдущие номера: МО-5-1-ИЖСЗВ-1-22	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 21.10.2003	
7	—			
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Сергиев Посад, ул. Болотная, дом 22			
9	Категория земель: Земли населенных пунктов			
10	Разрешенное использование: Для размещения офисного здания			
11	Площадь: 425 +/- 7 кв. м			
12	Кадастровая стоимость (руб.): 1349927.5			
Сведения о правах:				
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ
	Закрытое акционерное общество "Стройсервис"	Собственность	—	—
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о природных объектах: —			
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —	
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —	
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —	
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —	

Начальник Сергиево-Посадского отдела
(наименование должности)



С. О. Прокопов
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА				КП.2
"26" сентября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1544986				
1	Кадастровый номер: 50-05.0070406-59	2	Лист № 2	3 Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка				
4	50.05.2.62			
5	Масштаб 1:300			
Условные знаки: —				

Начальник Сергиево-Посадского отдела
(наименование должности)



С. О. Прокопов
(инициалы, фамилия)

Копия выборки по оцениваемому имуществу из Выписки из ЕГРП

Вх. №95

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ
(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 19.09.2016

№ 52/307/900/2016-85

На основании запроса от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 14.09.2016, сообщаем, что правообладателю

ЗАО "Стройсервис", ИНН: 5042011412, ОГРН: 1035008354864, дата гос.регистрации: 12.02.2003; адрес места нахождения: Московская область, г.Сергиев Посад, обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, г. Сергиев Посад, пер. Зеленый, д. 13 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в период с 01.01.1998 по 13.09.2016

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:01:03390:001	
		наименование объекта:	Жилой дом	
		назначение объекта:	Жилое	
		площадь объекта:	239.2 кв.м	
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Сергиев Посад, ул.Пионерская, д.8	
1.2.	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	13.05.2002	
		номер государственной регистрации:	50-01.05-09.2002-402.1	
1.3.	1.3.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи жилого здания от 18.01.2002 №19	
		дата государственной регистрации прекращения права:	08.11.2007	
2.	2.1.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
		2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:01:00451:001:0126
			наименование объекта:	Нежилое помещение в секции 1"в", цокольный этаж, помещение 1 (комн.1-8), помещение 2 (комн.1)
			назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:		174.5 кв.м	
	2.2.	2.2.	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13
			Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:			11.08.2004	
2.2.	2.2.	номер государственной регистрации:	50-01/05-45/2004-342	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 15.06.2004 №60;	

		01.04.2003 №39; Инвестиционный контракт на строительство объекта недвижимости жилищного назначения на территории Сергиево-Посадского района Московской области от 20.05.2002; Дополнительное соглашение к контракту №39 от 01.04.2003 о соинвестировании строительства объекта недвижимости жилищного назначения на территории Сергиево-Посадского района Московской области от 15.01.2005 №4; Дополнительное соглашение от 31.05.2007 №1; Акт о результатах реализации инвестиционного контракта от 31.05.2007 №3; Дополнительное соглашение к контракту №39 от 01.04.2003 о соинвестировании строительства объекта недвижимости жилищного назначения на территории Сергиево-Посадского района Московской области от 01.08.2004 №3; Дополнительное соглашение от 14.03.2005 №5; Акт от 31.01.2007 №3; Акт приема-передачи помещений от 31.01.2007
	дата государственной регистрации прекращения права:	20.05.2009
15.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
16.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0070406:59
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для размещения офисного здания
	площадь объекта:	425 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Сергиев Посад, ул.Болотная, д.22
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	07.03.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-05/013/2014-084
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 20.01.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
16.3.	Ограничение (обременение) права:	
	16.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/005-50/005/006/2015-3708/1
17.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0000000:32047
	наименование объекта:	2-комнатная квартира
	назначение объекта:	Жилое
	площадь объекта:	76.8 кв.м
	адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, г.Сергиев Посад,

		Дополнительное соглашение к контракту №39 от 01.04.2003 о соинвестировании строительства объекта недвижимости жилищного назначения на территории Сергиево-Посадского района Московской области от 15.07.2004 №2		
	дата государственной регистрации прекращения права:	19.09.2012		
28.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано		
29.	29.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0070601:349	
		наименование объекта:	Производственное здание	
		назначение объекта:	нежилое здание	
		площадь объекта:	689 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Симоненкова, д.1	
	29.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	20.06.2012	
		номер государственной регистрации:	50-50-05/044/2012-140	
	29.2.	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 13.06.2012 №RU50512104-16	
		дата государственной регистрации прекращения права:	26.11.2012	
	29.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
	30.	30.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0070310:1393
			наименование объекта:	Помещение 1 (ком.1-51)
назначение объекта:			Нежилое	
площадь объекта:			593 кв.м	
30.2.		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13	
		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.08.2000	
		номер государственной регистрации:	50-01.05-3.2000-2436.1	
		основание государственной регистрации:	Договор о советском строительстве от 14.10.1998 №Д-210; Акт распределения площадей от 30.05.2000	
30.2.		дата государственной регистрации прекращения права:		
		30.3.	Ограничение (обременение) права:	
30.3.1.		вид:	Ипотека	

	номер государственной регистрации:	50-50/005-50/005/006/2015-3710/1	
31.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0070310:1462	
	наименование объекта:	Квартира	
	назначение объекта:	Жилое	
	площадь объекта:	182.3 кв.м	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13, кв.66	
31.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	11.02.2002	
	номер государственной регистрации:	50-01.05-9.2002-172.2	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры от 11.02.2002	
	дата государственной регистрации прекращения права:	20.09.2012	
31.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
32.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0000000:32032	
	наименование объекта:	Квартира	
	32.1.	назначение объекта:	Жилое
		площадь объекта:	52.7 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Вознесенская, д.46, кв.25	
32.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	25.12.2007	
	номер государственной регистрации:	50-50-05/096/2007-292	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к контракту №17 от 01.04.2003г о соинвестировании строительства объекта недвижимости жилищного назначения на территории Сергиево-Посадского района Московской области от 15.03.2004 №1; Дополнительное соглашение к контракту №39 от 01.04.2003 г о соинвестировании строительства объекта недвижимости жилищного назначения на территории Сергиево-Посадского района Московской области от 15.07.2004 №2; Контракт о соинвестировании строительства объекта недвижимости жилищного назначения на территории Сергиево-Посадского района Московской области от 01.04.2003 №39; Иновещательный контракт на строительство объекта	

63.1.	права:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0070406:591
	наименование объекта:	Здание: офисное здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	704, 1 кв. м
63.2.	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, ул. Болотная, д. 22
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	07.03.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-05/013/2014-087
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 20.01.2014
63.3.	Ограничение (обременение) права:	
	63.3.1. вид:	Ипотека
64.	63.3.1. номер государственной регистрации:	50-50/005-50/005/006/2015-3707/1
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0000000:32050
	наименование объекта:	3-комнатная квартира
	назначение объекта:	Жилое
	площадь объекта:	112.6 кв. м
64.1.	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Вознесенская, д. 46, кв. 44
	основание государственной регистрации:	Собственность
64.2.	Вид права, доля в праве:	
	дата государственной регистрации:	29.11.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-05/050/2007-323
	основание государственной регистрации:	Инвестиционный контракт на строительство объекта недвижимости жилищного назначения на территории Сергиево-Посадского района Московской области от 20.05.2002; Дополнительное соглашение от 31.05.2007 №1; Акт о результатах реализации инвестиционного контракта от 31.05.2007 №3; Контракт о соинвестировании строительства объекта недвижимости жилищного назначения на территории Сергиево-Посадского района Московской области от 01.04.2003 №39;

х. №9
ИИ

		соинвестировании строительства объекта недвижимости жилищного назначения на территории Сергиево-Посадского района Московской области от 15.07.2004 №2; Дополнительное соглашение к контракту №39 от 01.04.2003 о соинвестировании строительства объекта недвижимости жилищного назначения на территории Сергиево-Посадского района Московской области от 01.08.2004 №3; Дополнительное соглашение к контракту №39 от 01.04.2003 о соинвестировании строительства объекта недвижимости жилищного назначения на территории Сергиево-Посадского района Московской области от 15.01.2005 №4; Дополнительное соглашение от 14.03.2005 №5; Акт от 31.01.2007 №3; Акт приема-передачи помещений от 31.01.2007
	дата государственной регистрации прекращения права:	27.06.2012
64.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
65.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0070601:3606
	наименование объекта:	Здание КПП
	назначение объекта:	нежилое здание
	площадь объекта:	30, 8 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Симоненкова, д.1
65.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	20.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-05/044/2012-145
65.3.	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 13.06.2012 №RU50512104-16
	дата государственной регистрации прекращения права:	26.11.2012
66.1.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
66.2.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:05:0070310:1399
	наименование объекта:	Помещение №5 (комн.1-25)
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	241.2 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, пер.Зеленый, д.13
66.3.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	23.12.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-05/102/2008-079

	основание государственной регистрации:	Решение единственного акционера ЗАО "Стройсервис" от 07.08.2008 №07/08/08
	дата государственной регистрации прекращения права:	
66.3.	Ограничение (обременение) права:	
	вид:	Ипотека
	66.3.1. номер государственной регистрации:	50-50/005-50/005/006/2015-3709/1

Выписка выдана: Демин Анатолий Федорович - временный управляющий ЗАО Стройсервис

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер

Мигунова Н.В.

(подпись, печать)

Должность, условия работы и наименование организации
получателя выписки (наименование государственного органа)



Пропиновано, пронумеровано и
скреплено печатью 49 листов
Ведущий инженер
Мигунова Н.В.



Копия инвентаризационной описи

Унифицированная форма №ИНВ-1
Утверждена постановлением Правительства России от 18.05.99 № 88

Организация: ЗАО "Столксервис"
Структурное подразделение: _____

Формы по ОКУД
по ОКПО

КОДЫ
0317001
401800904

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение _____

Номер _____ Дата _____

Именная запись _____ Дата начала инвентаризации _____

Дата окончания инвентаризации _____

Вид операции _____

Номер документа	Дата составления
_____	02.05.17

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств

Основные средства: _____

находящиеся в собственности организации
в собственности организации на праве хозяйственного ведения, или числе акционерной

Местонахождение: М.О. г. Сергиев Посад, _____
Арендодатель: _____

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию и все основные средства, принадлежащие на праве собственности организации, инвентаризованы.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Техническая документация	Инвентаризационная опись	Итого
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Копирован М.П. _____
расшифровка подписи _____
подпись _____
расшифровка подписи _____

Проведение инвентаризации завершено. Целостность и сохранность основных средств на _____ 08 _____ 2017 г. _____

№ по порядку	Наименование, название и краткая характеристика объекта.	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выкупа (погашения, приобретения)	Номер			Фактическое наличие			По данным бухгалтерского учета	
		наименование	догов	номер		оценки тарной	завод-склад	пас-порта	коп-чество	сумма, руб.	количество	сумма, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	Земельный участок под офисное здание (Ботолыча, 22)				13.03.2014	57424			1	4 815 000,00	1	4 815 000,00	
2	Кондиционер Fujitsu ASU 24 U				12.08.2014	57442			1	14 108,96	1	14 108,96	
3	Авто Курган ГРЭС25МВР (члб. паз., АЭ)				28.01.2015	57470			1	35 148,48	1	35 148,48	
4	Штормая опилочка				10.09.2014	57444			1	8 061 077,98	1	8 061 077,98	
5	Объект нежилого зд-ия, 3 этажа, 704,1 м2 (Ботолыча, 22)				13.03.2014	57425			1	49 215 801,16	1	49 215 801,16	
6	Объект нежилого помещ-ия №5 (К-1-25) 241,2 м2, Завейды, 13				10.08.2000	926			1	587 504,59	1	587 504,59	
7	Объект нежилого помещ-ия №1 (К-1-51) 592м2, Завейды, 13				02.08.2014	3144			1	671 536,34	1	671 536,34	
8	Сайф				01.07.2002	1179			1	3 583,62	1	3 583,62	
9	Системная Fujitsu ASUA 12,КС				14.05.2015	57502			1	22 583,56	1	22 583,56	
10	Цифровая система обработки видеосигнала на 16 вкл				24.09.2010	57173			1	9 299,28	1	9 299,28	
Итого по описи :					Итого :				10	64 035 641,95	10	64 035 641,95	
Итого по описи :					Итого :				10	64 035 641,95	10	64 035 641,95	

Всего на странице :

Количество порядковых номеров: Девять

Общая количество единиц фактического: Девять

На сумму фактически: Шестьдесят четыре миллиона триста сорок пять тысяч шестьсот сорок один рубль 95 коп

_____ руб. _____ коп

Итого по описи: количество порционных номеров Десять (десятью)
 общее количество единиц фактически Десять (десятью)
 на сумму, руб. фактически Шестидесять четыре миллиона триста два тыщи шестьсот семьдесят один рубль 95 коп. (шестидесять)

Все цели, подотчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств утверждены.

Председатель комиссии Зем. Ариетова Савина Е. Я. расшифровка подписи
 Члены комиссии
 Аудит по ошибанию Матвеев В. Ю. расшифровка подписи
 Инвентар-счетчик Гроздова И. В. расшифровка подписи
 Бухгалтер Колупсевича М. В. расшифровка подписи
 Тезлик Каналин М. Л. расшифровка подписи

Все основные средства, наименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 10 комиссией проверены в натуре в м.п.п. (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензии к инвентаризационной комиссии не имеют (не имеют). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лица (а), ответственные (уча) за сохранность основных средств:

Тонина должность Иванова подпись Каналин М. Л. расшифровка подписи
 * 02 * мес * 2017 г.
Бухгалтер должность Колупсевича М. В. подпись Колупсевича М. В. расшифровка подписи
 * 02 * январь * 2017 г.

Указанные в настоящей описи данные и подсчеты проверены

Копия Решения Арбитражного суда



49_5561961



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

08 февраля 2017 года

Дело №А41-20611/16

Резолютивная часть решения оглашена 06.02.2017

Полный текст решения изготовлен 08.02.2017

Арбитражный суд Московской области в составе:

судьи Пономарева Д.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Абелин Д.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело о признании ЗАО «Стройсервис» несостоятельным (банкротом), отчет временного управляющего ЗАО «Стройсервис» Демина А.Ф.,

при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

По заявлению ОАО «Кулебакский завод металлических конструкций» в Арбитражном суде Московской области определением от 20.04.2016 возбуждено производство по делу № А41-20611/16 о признании ЗАО «Стройсервис» (ИНН 5042011412, ОГРН 1035008354864, адрес: 141308, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, пер. Зеленый, д. 13) несостоятельным (банкротом).

21.06.2016 произведена замена заявителя по делу №А41-20611/16 - ОАО «Кулебакский завод металлических конструкций» на ООО «РЭУ».

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Определением Арбитражного суда Московской области от 05.08.2016 в отношении ЗАО «Стройсервис» (ИНН 5042011412, ОГРН 1035008354864, адрес: 141308, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, пер. Зеленый, д. 13) введена процедура банкротства - наблюдение.

Временным управляющим ЗАО «Стройсервис» утвержден Демин Анатолий Федорович (ИНН 525900712158, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 6142, адрес для направления корреспонденции: 603074, г. Нижний Новгород, ул. Сормовское шоссе, д. 15, кв. 54) член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих».

Сообщение опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 152 от 20.08.2016.

Временный управляющий должника представил суду отчет по итогам наблюдения, документы первого собрания кредиторов, ходатайствовал о признании ЗАО «Стройсервис»

несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении должника процедуры банкротства - конкурсное производство.

Возражения относительно дальнейшей процедуры, применяемой в отношении должника, в суд не поступали.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы временного управляющего, суд установил следующее.

По результатам проведенного анализа временный управляющий пришел к выводу о невозможности восстановления платежеспособности ЗАО «Стройсервис».

Согласно реестру требований кредиторов должника в третью очередь реестра включены требования конкурсных кредиторов в размере 1 582 978 846 руб. 41 коп.

Восстановление платежеспособности должника невозможно, правовых оснований для введения иных процедур банкротства, кроме конкурсного производства, не имеется. Также временным управляющим сделан вывод о достаточности средств должника для покрытия расходов по делу о несостоятельности (банкротстве). По итогам наблюдения временный управляющий сделал заключение о целесообразности открытия в отношении должника процедуры банкротства – конкурсного производства.

26.01.2017 состоялось первое собрание кредиторов должника при участии конкурсных кредиторов с суммой голосов 93,48% от общего количества голосов по данным реестра требований кредиторов.

На собрании принято решение о необходимости открытия в отношении должника процедуры конкурсного производства, в качестве кандидатуры конкурсного управляющего должника кредиторы приняли решения об избрании конкурсным управляющим Демина Анатолия Федоровича, члена Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих».

В материалы дела указанной СРО представлены документы на кандидатуру арбитражного управляющего Демина Анатолия Федоровича для утверждения его конкурсным управляющим должника.

Обоснованных возражений относительно заявленной кандидатуры в материалы дела не представлено, данная кандидатура отвечает требованиям ст. 20 Закона о банкротстве, поэтому Демин Анатолий Федорович подлежит утверждению конкурсным управляющим должника.

В соответствии с ч. 2 ст. 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника).

Исходя из вышесказанного, руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 45, 52, 53, 75, 124, 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать ЗАО «Стройсервис» (ИНН 5042011412, ОГРН 1035008354864, адрес: 141308, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, пер. Зеленый, д. 13) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ЗАО «Стройсервис» (ИНН 5042011412, ОГРН 1035008354864, адрес: 141308, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, пер. Зеленый, д. 13) конкурсное производство сроком на шесть месяцев, до 06 августа 2017 года.

Утвердить конкурсным управляющим ЗАО «Стройсервис» Демина Анатолия Федоровича (ИНН 525900712158, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 6142, адрес для направления корреспонденции: 603074, г. Нижний Новгород, ул. Сормовское шоссе, д. 15, кв. 54) члена Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих» с ежемесячным вознаграждением в размере 30 000 руб. за счет денежных средств и иного имущества должника.

Обязать руководителя должника в трехдневный срок передать конкурсному управляющему ЗАО «Стройсервис» печати и штампы, материальные ценности, бухгалтерскую и иную документацию должника.

Конкурсному управляющему опубликовать сообщение о признании должника банкротом в порядке и сроки, установленные ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)». Сведения о публикации представить в суд.

По завершении расчетов с кредиторами конкурсному управляющему представить в арбитражный суд отчет о результатах проведения конкурсного производства.

Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего назначить на 02 августа 2017 года на 14 час. 50 мин. в помещении суда по адресу: г. Москва, пр-т Академика Сахарова, д. 18, зал 602.

Взыскать с ЗАО «Стройсервис» в пользу ОАО «Кулебакский завод металлических конструкций» денежные средства в размере 6 000 рублей – расходы по оплате государственной пошлины.

Выдать исполнительный лист.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Д.А.Пономарев

4.2. Копии документов оценщика



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-080075/17

«11» декабря 2017 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Филиппова Елена Дмитриевна Паспортные данные: серия 9205, номер 594404, ОВД Менделеевского района РТ
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петинская, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «25» декабря 2017 года по «24» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 2 167,50 (Две тысячи сто шестьдесят семь и 50/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 29.12.2017 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Филиппова Елена Дмитриевна От Страхователя:  Е. Д. Филиппова	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:  Е. В. Любова Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан) Доверенность № 11 от 14.11.2016 г. 



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srooo.ru; http://www.srooo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFVSC)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Филипповой Елены Дмитриевны

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

о том, что Филиппова Елена Дмитриевна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 009349

«30» января 2015г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23 мая 2017 г.

Дата составления выписки «23» мая 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова