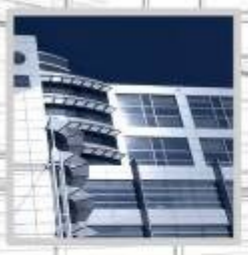


ООО «Аудит и консалтинг»

Член НП «Российская коллегия оценщиков», регистрационный № 77173
Член НП «Национальный союз экспертных организаций», регистрационный № 77-031

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Аудит и консалтинг»
_____ К.К. Старостин
03 марта 2017 г.

ОТЧЕТ № 255/3-17

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:

Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V

Дата оценки: 22 февраля 2017 г.

г. Москва
2017 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АУДИТ И КОНСАЛТИНГ»

Член НП «РКО», регистрационный № 77173
Член НП «НСЭО», регистрационный № 77-031

Адрес: РФ, 105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8, этаж 3
тел./факс (495) 663-63-75; e-mail: audit@dxd.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУОБ ОЦЕНКЕ № 255/3-17

Настоящее заключение подготовлено ООО «Аудит и консалтинг» в соответствии с Договором №255-17 от 22 февраля 2017 г.

Заключение является неотъемлемой частью Отчета №255/3-17, составленного 03.03.2017 г. на ____ листах.

Краткое изложение основных фактов и выводов.

Сведения о проведения оценки	
Заказчик оценки	**Акционерный Коммерческий Банк «Легион» (акционерное общество)** ИНН: 7750005524 КПП: 775001001 ОГРН: 1097711000100 Адрес почтовый: 127006, Российская Федерация, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 7 Местонахождение: 127006, Российская Федерация, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 7
Оценочная организация	**ООО «Аудит и консалтинг»** ИНН 7720818770, КПП 772001001 ОГРН 1147746771226 от 08.07.2014 г. Юридический адрес: 111394, г. Москва, проспект Зеленый, д.34, помещение 1, комната 1 Почтовый адрес: 105187, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8, этаж 3. Ответственность Оценочной организации застрахована на основании Полиса страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № L26-21763/0001 от 01.09.2015 г., выдан САО ЭРГО (127005 г. Москва, ул. Бутырская, д. 46, стр. 1, телефон: +7 (495) 725-78-90). Период действия с 05.09.2015 г. по 04.09.2016 г. Страховая сумма – 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей. Ответственность Оценочной организации застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000086 от 23.08.2016 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Страховая сумма – 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Основание проведения оценки	Договор № 255-17 от 22 февраля 2017 г.
Оценщик	**Домнин Сергей Владимирович** – член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3; тел/факс: (495) 748-20-12; E-mail: nprko@nprko.ru Сайт:

	www.nkso.ru), регистрационный номер 01154 от 18.02.2008г. Диплом №ПП 876918 от 24 марта 2006 года, выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академией (МФПА)» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 080. Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга, рег. № 2057, Москва, 2013. Решением правления НП СРО «НКСО» от 25.09.2014 г. присвоено квалификационное звание «Сертифицированный оценщик НП СРО «НКСО». Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000089 от 23.08.2016 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности – 10 лет.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Домнин Сергей Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Домнин Сергей Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Домнин Сергей Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения об оцениваемом объекте	
Объект оценки	1) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V 2) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V 3) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или

	условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V 4) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V
Первоначальная балансовая и остаточная стоимости, руб.	Не предоставлена
Адрес Объекта оценки	Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V
Цель и задачи проведения оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений. Использование Отчета об оценке и/или его части для совершения иных сделок не допускается.
Даты	
Дата оценки	22 февраля 2017 г.
Дата осмотра	Не проводился
Срок проведения оценки	22 февраля 2017 г. – 03 марта 2017 г.
Дата составления отчета	03 марта 2017 г.
Курсы валют, установленный ЦБ России на дату оценки	
1 долл. США = 57,8590 руб. 1 Евро = 61,2090 руб.	
Используемые стандарты оценки	
• Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1,2,3), утвержденные приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 297-299; ФСО №7; ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611; № 327; ФСО №12, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. № 721; • Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007; • СТО СДС СРО НКСО 1.2-2007 "Основные правила деятельности членов СРО НКСО" (КОДЕКС ЭТИКИ); • СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки"; • СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости"; • СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке"; • СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости"; • СТО СДС СРО НКСО 3.12-2016 "Определение ликвидационной стоимости".	

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки с учётом НДС, руб.	В том числе НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Объект оценки, *в том числе:*	**7 452 365**	**1 136 802**	**6 315 563**
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*939 424*	*143 302*	*796 122*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*710 293*	*108 350*	*601 943*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*956 606*	*145 923*	*810 683*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*4 846 042*	*739 227*	*4 106 815*

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки

Наименование	Ликвидационная стоимость Объекта оценки с учётом НДС, руб.	В том числе НДС	Ликвидационная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Объект оценки, *в том числе:*	**5 741 966**	**875 893**	**4 866 073**
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*723 816*	*110 413*	*613 403*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*547 273*	*83 482*	*463 791*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*737 054*	*112 432*	*624 622*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*3 733 823*	*569 566*	*3 164 257*

Отчет составлен в двух экземплярах, два экземпляра переданы Заказчику, электронная версия Отчета хранится в архиве оценочной организации и тиражированию не подлежит.

Заключение и отчет утвердил:
Генеральный директор
ООО «Аудит и консалтинг» **К.К. Старостин**

С О Д Е Р Ж А Н И Е

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 7
1.1. Задание на оценку 7
1.2. Применяемые стандарты оценки 8
1.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 9
1.4. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки 10
1.5. Сведения о Заказчике оценки 11
1.6. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет 11
1.7. Основные факты и выводы 13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16
2.1. Состав Объекта оценки 16
2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки 17
2.3. Схема расположения Объекта оценки 18
2.4. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки 19
2.5. Характеристика локального местоположения Объекта оценки 20
2.6. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 21
3. АНАЛИЗ РЫНКА 23
3.1. Обзор общеэкономической ситуации 23
3.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона 28
3.3. Анализ ликвидности объекта оценки 38
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 39
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 40
5.1. Выбор вида определяемой стоимости 40
5.2. Затратный подход 40
5.3. Сравнительный подход 41
5.4. Доходный подход 42
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 43
6.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества 43
6.2. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода 51
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 52
7.1. Формирование денежного потока 53
7.2. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей 58
7.3. Анализ и определение расходов 58
7.4. Расчет ставки капитализации 59
7.5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов 60
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 62
9. РАСЧЁТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ 64
10.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 68
11.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 70
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ 71

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1

Объект оценки	1) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V 2) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V 3) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V 4) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V
Адрес Объекта оценки	Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Обладатель имущественных прав	ООО «Промкомплекс»
Первоначальная балансовая и остаточная стоимость, руб.	Не предоставлена
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется для принятия управленческих решений
Вид(ы) определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	22 февраля 2017 г.
Дата осмотра	Не проводился
Дата составления отчета	03 марта 2017 г.
Допущения, на которых должна основывается оценка	Оценка Объекта осуществляется в строгом соответствии с его текущим использованием. Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах, и долгосрочных арендных отношений. Рыночная стоимость должна определяться исходя из допущения, что срок экспозиции не превышает 1 (Один) год, а ликвидационная – исходя из срока экспозиции в 180 (Сто восемьдесят) дней. В случае принятия Оценщиком иных допущений и ограничений, соответствующая информация должна быть приведена в Отчете об оценке.
Ограничения по использованию полученного результата	Заказчик не вправе использовать данный Отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке и Заданием на оценку.
Суждение оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта	Не предусматривается

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Доступ к Объекту оценки Собственником не предоставлен. Источником данных о техническом состоянии оцениваемого имущества и его текущем использовании признается фотоматериал, предоставленный Заказчиком оценки.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Запрашиваемые материалы для оценки предоставлены Оценщику в полном объеме
Иная информация, предусмотренная ФСО	Дополнительные требования к Отчету об оценке не установлены.

1.2. Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщика), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты *СРО НКСО*:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611);
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. № 721;
- Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007;
- СТО СДС СРО НКСО 1.2-2007 «Основные правила деятельности членов СРО НКСО" (КОДЕКС ЭТИКИ)»;
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 «Требования к отчету об оценке»;
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»;
- СТО СДС СРО НКСО 3.12-2016 «Определение ликвидационной стоимости».

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

Оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации в связи с чем применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №9, ФСО №12) является обязательным для всех субъектов оценочной деятельности.

Обязательность применения стандартов Ассоциации СРО «НКСО» обусловлена тем, что Оценщик, подготовивший данный Отчет является членом Ассоциации СРО «НКСО».

1.3.Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 1.2

Наименование	Правопотверждающие документы	Технические документы
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ №642072 от 14.03.2011 г.	Кадастровый паспорт от 14.05.2010 г.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ №642071 от 14.03.2011 г.	Кадастровый паспорт от 14.05.2010 г.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ №642070 от 14.03.2011 г.	Кадастровый паспорт от 14.05.2010 г.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ №642073 от 14.03.2011 г.	Кадастровый паспорт от 14.05.2010 г.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.3

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на Объект оценки. Документы подтверждают существующие права на Объект оценки (Свидетельство о государственной регистрации права)
Сопоставление данных об Объекте оценки	Соответствуют
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Ипотека

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету.

1.4. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Доступ к Объекту оценки Собственником не предоставлен. Источником данных о техническом состоянии оцениваемого имущества и его текущем использовании признается фотоматериал, предоставленный Заказчиком оценки.

1.5. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.4

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерный Коммерческий Банк «Легион» (акционерное общество)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1097711000100
Дата присвоения ОГРН	-
Почтовый адрес	127006, Российская Федерация, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 7

1.6. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

Таблица 1.5

ФИО	**Домнин Сергей Владимирович**
Сведения о членстве в СРО оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3; тел/факс: (495) 748-20-12; E-mail: nprko@nprko.ru Сайт: www.nkso.ru), регистрационный номер 01154 от 18.02.2008г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом №ПП 876918 от 24 марта 2006 года, выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академией (МФПА)» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 080. Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга, рег. № 2057, Москва, 2013. Решением правления Ассоциации СРО «НКСО» от 25.09.2014 г. присвоено квалификационное звание «Сертифицированный оценщик Ассоциации СРО «НКСО».
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Сведения о страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000089 от 23.08.2016 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Основание для осуществления оценочной деятельности	Трудовой договор №02-14 от 01августа 2014 г.
Контактный телефон	8 (495) 663-63-75
Почтовый адрес	105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8
Адрес электронной почты	domnin@dxd.ru
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	**ООО «Аудит и консалтинг»** ИНН 7720818770, КПП 772001001 ОГРН 1147746771226 от 08.07.2014 г. Юридический адрес: 111394, г. Москва, проспект Зеленый, д.34, помещение 1, комната 1 Почтовый адрес: 105187, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8, этаж 3. Ответственность Оценочной организации застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000086 от 23.08.2016 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000,

	г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Страховая сумма – 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Домнин Сергей Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Домнин Сергей Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Домнин Сергей Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация об иных организациях и специалистах принимавших участие в оценке

Таблица 1.6

ФИО	**Лисеенко Антон Игоревич**
Диплом	Диплом о профессиональной переподготовке «Российский экономический университет Г.В. Плеханова». Диплом №180000068208, регистрационный №112/МД-305, выдан решением от 26 июля 2016 г.
Сведения о членстве в СРОО	Не состоит
Должность	Оценщик отдела оценки недвижимости департамента оценки
Основание для участия в оценке	Трудовой договор с оценочной организацией №08-15 от 01.12.2015 г.
Стаж работы	1 год.
Степень участия	Анализ рынка, подбор аналогов, расчёт
Местонахождение специалиста (организации)	105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8; тел.: (495) 663-63-75
Особые условия	-

1.7. Основные факты и выводы

Общая информация

Таблица 1.7

Порядковый номер Отчета об оценке	255/3-17
Основание проведения оценки	Договор № 255-17 от 22 февраля 2017 г.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется для принятия управленческих решений
Дата оценки	22 февраля 2017 г.
Дата осмотра	Не проводился
Срок проведения оценки	22 февраля 2017 г. – 03 марта 2017 г.
Дата составления отчета	03 марта 2017 г.
Объект оценки	1) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V 2) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V 3) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V 4) Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V
Адрес Объекта оценки	Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Собственник/обладатель имущественных прав	ООО «Промкомплекс»
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Первоначальная балансовая и остаточная стоимости, руб.	Данные не предоставлены
Текущее использование Объекта оценки	В качестве офисных помещений

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.8

Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.
Объект оценки	7 526 197	7 354 495	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 1.9

Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки с учётом НДС, руб.	В том числе НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Объект оценки, *в том числе:*	**7 452 365**	**1 136 802**	**6 315 563**
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес, объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*939 424*	*143 302*	*796 122*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*710 293*	*108 350*	*601 943*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*956 606*	*145 923*	*810 683*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*4 846 042*	*739 227*	*4 106 815*

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки

Таблица 1.10

Наименование	Ликвидационная стоимость Объекта оценки с учётом НДС, руб.	В том числе НДС	Ликвидационная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Объект оценки, *в том числе:*	**5 741 966**	**875 893**	**4 866 073**
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*723 816*	*110 413*	*613 403*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*547 273*	*83 482*	*463 791*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*737 054*	*112 432*	*624 622*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*3 733 823*	*569 566*	*3 164 257*

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Ни оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем для принятия управленческих решений.
- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

- которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);

-которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точному определению рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- 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.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости недвижимого имущества – четырёх нежилых помещений общей площадью 152,1 кв. м.

На дату оценки данное имущество используется, в качестве офисных помещений.

2.1. Состав Объекта оценки

Таблица 2.1

Наименование	Местоположение, адрес	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Нет данных	Нет данных
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Нет данных	Нет данных
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Нет данных	Нет данных
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Нет данных	Нет данных

2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Таблица 2.2

Наименование объекта	Субъект права	ОГРН	Вид права	Правоподтверждающий документ	Техническая документация	Существующие ограничения (обременения) права[1]
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	ООО «Промкомплекс»	1085018001408	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ №642072 от 14.03.2011 г.	Кадастровый паспорт от 14.05.2010 г.	Ипотека
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	ООО «Промкомплекс»	1085018001408	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ №642071 от 14.03.2011 г.	Кадастровый паспорт от 14.05.2010 г.	Ипотека
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	ООО «Промкомплекс»	1085018001408	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ №642070 от 14.03.2011 г.	Кадастровый паспорт от 14.05.2010 г.	Ипотека
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	ООО «Промкомплекс»	1085018001408	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ №642073 от 14.03.2011 г.	Кадастровый паспорт от 14.05.2010 г.	Ипотека

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

Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Учитывая цели и задачи настоящей оценки в настоящем отчете, при определении стоимости, Объект оценки рассматривался, как свободная от каких-либо обременений или ограничений.

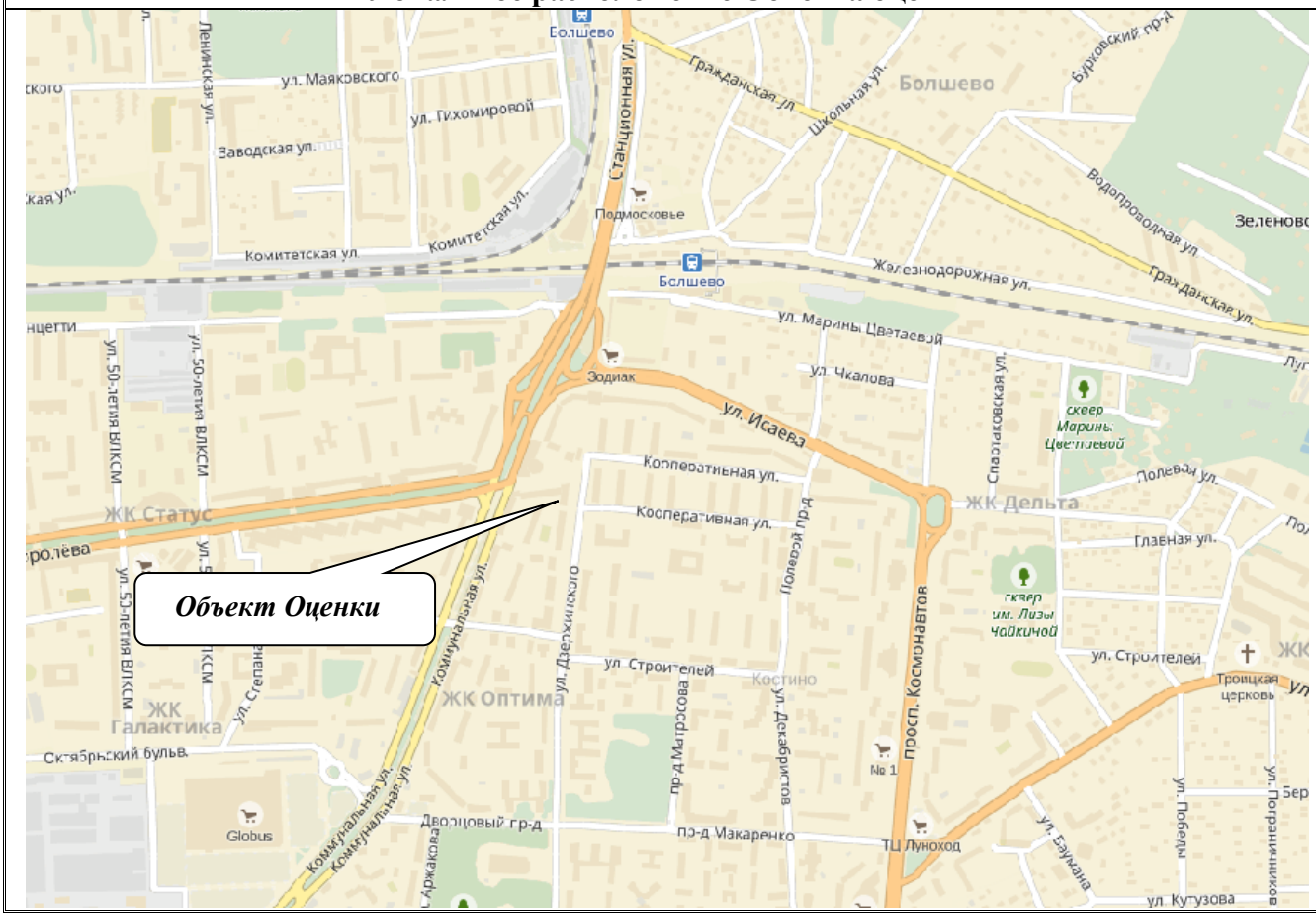
В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

[1] По данным портала: http://pkk5.rosreestr.ru/

2.3. Схема расположения Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

Локальное расположение Объекта оценки



2.4.Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Королёв (основан 26 декабря 1938 года; до 8 июля 1996 года - Калининград) – город в Московской области России, наукоград (с 12 апреля 2001 года). Образует одноимённый городской округ. Население – 221 129 чел. (2016). Королёв часто неофициально называют космической столицей России.

Город расположен к северо-востоку от Москвы, в 23 км. от центра и в 6-7 км. от МКАД по Ярославскому шоссе.

Ярославское шоссе является западной границей Королёва (исключая Залинейный район). С юга к городу примыкает Национальный парк «Лосиный Остров», а с севера и востока - дачные посёлки. В городе протекает река Клязьма, а также много мелких рек (в части Лосиного Острова). Лесные массивы в черте города занимают территорию 3800 га. Также в черте города находится часть урочища «Яузский водоболотный комплекс». Площадь, занимаемая городом, равна 55,44 кв. м. Площадь городского округа - 55,47 км.

Экономика

Основой социально-экономического развития города Королёва является градообразующий научно-производственный комплекс.

Королёв - один из крупнейших научно-производственных центров Московской области, в довоенные годы был центром развития артиллерии, с 1950-х началось создание ряда НИИ, конструкторских бюро, заводов, ставших основой ракетно-космической отрасли страны, а также, в той или иной мере, градообразующими:

- РКК «Энергия» им. С. П. Королёва - ведущее предприятие российской космической промышленности.
- ЦНИИМАШ (включающий в себя Центр управления полётами).
- ОАО Корпорация «Тактическое ракетное вооружение» (КТРВ) - разрабатывает и производит широкий спектр боевых ракетных комплексов и авиационных систем.
- НПО Измерительной техники - проводит разработку и исследование информационно-измерительных комплексов и систем, информационно-телеметрического обеспечения, средств диагностики, контроля и управления, датчиков, преобразующей аппаратуры.
- Конструкторское бюро химического машиностроения им. А. М. Исаева (филиал ГКНПЦ им. Хруничева) - одно из ведущих КБ в области разработки и испытаний жидкостных ракетных двигателей, двигательных установок и их компонентов.
- ОАО «Композит» - важнейшая организация в области материаловедения ракетно-космической техники, выполняет НИОКР по созданию и комплексному исследованию свойств материалов.
- НИИ Космических систем им. А. А. Максимова (филиал ГКНПЦ им. Хруничева) - занимается исследованиями и экспериментальными работами по созданию новой техники и прогрессивных технологий: космических, энергосберегающих (в том числе альтернативных источников энергии), по системам мониторинга объектов и природных ресурсов.
- 160-й Домостроительный комбинат «Подмосковье» - выпуск домостроительной продукции для строек города, коттеджи, бани.
- НВП «Болид» - технические средства охраны, контроля доступа, видеонаблюдения, систем автоматизации и диспетчеризации.
- ООО "КоролёвФарм" - занимается контрактным производством косметических средств и биологически активных добавок к пище под торговой маркой заказчика. Производит экстракты электродинамическим способом из растительного сырья, а также животного и минерального происхождения.

В городе расположены деревообрабатывающие, приборостроительные и текстильные предприятия. Подразделение концерна Alfa Laval - ОАО «Альфа Лаваль Поток».

Транспорт

Железная дорога связывает Королёв с Москвой (Ярославский вокзал), городами и посёлками Щёлковского и Ногинского районов, Мытищами, Ивантеевкой, Фрязино. В черте города находятся следующие станции и платформы:

- станция Подлипки-Дачные;

- станция Болшево, состоящая из двух платформ: Монинского направления и Фрязинского направления;
- платформа Валентиновка (на Монинском направлении);
- платформа Фабрика 1 Мая (на Фрязинском направлении).

Интервал электропоездов в час пик на ст. Подлипки-Дачные, Болшево - 7-10 минут, вне часа пик - до 30 минут. Интервал по платформам Фрязинского направления - 20-40 минут. По рабочим дням имеется т.н. «технологическое окно» (примерно с 11 до 13 часов), во время которого электропоезда не ходят.

5 сентября 2008 года осуществлён запуск скоростного электропоезда «Спутник» с интервалом 30 минут в часы пик.

http://ru.wikipedia.org

2.5. Характеристика локального местоположения Объекта оценки

Таблица 2.3

Местоположение	Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V
Подъезд, транспортная доступность	Подъезд автотранспорта осуществляется по асфальтированной дороге. Удаленность от МКАД 15 км.
Застроенность окружения	Плотность застройки в районе не высокая, жилые дома разной этажности.
Социальная инфраструктура	В районе Объекта оценки имеется вся сложившаяся экономическая инфраструктура: отделения банков, почта и т.д.

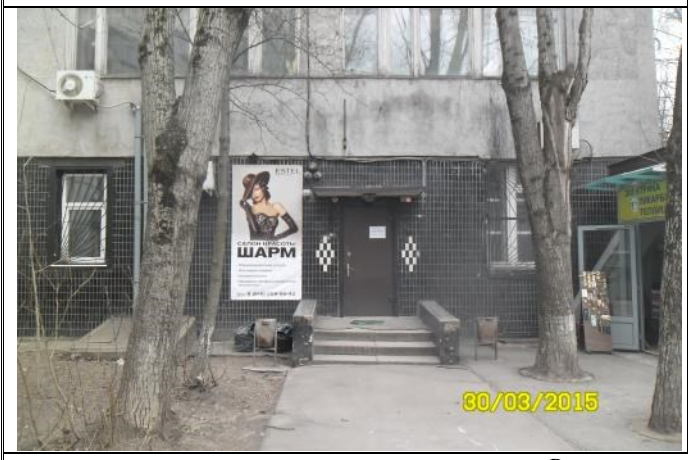
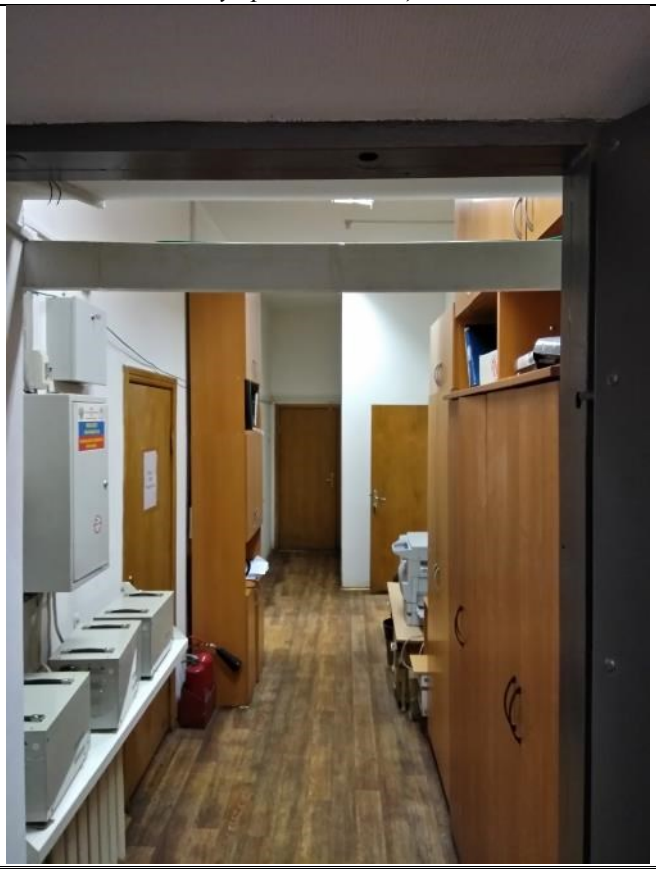
2.6. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Описание строительно-технических характеристик Объекта оценки

Описание строительно-технических характеристик Объекта оценки, а также описание его физического состояния производилось на основании Технической документации (см. приложения).

Таблица 2.4

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	
Общая характеристика	Встроенное помещение
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных
Этаж расположения	1
Общая площадь, кв. м.	16,4
Площадь застройки, кв. м.	Нет данных
Высота этажа, м.	Нет данных
Строительный объем здания, куб. м	Нет данных
Класс конструктивной системы	КС-1
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	
Общая характеристика	Встроенное помещение
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных
Этаж расположения	1
Общая площадь, кв. м.	12,4
Площадь застройки, кв. м.	Нет данных
Высота этажа, м.	Нет данных
Строительный объем здания, куб. м	Нет данных
Класс конструктивной системы	КС-1
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	
Общая характеристика	Встроенное помещение
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных
Этаж расположения	1
Общая площадь, кв. м.	16,7
Площадь застройки, кв. м.	Нет данных
Высота этажа, м.	Нет данных
Строительный объем здания, куб. м	Нет данных
Класс конструктивной системы	КС-1
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	
Общая характеристика	Встроенное помещение
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных
Этаж расположения	Подвальный этаж
Общая площадь, кв. м.	106,6
Площадь застройки, кв. м.	Нет данных
Высота этажа, м.	Нет данных
Строительный объем здания, куб. м	Нет данных
Класс конструктивной системы	КС-1
Строительные характеристики	
Фундамент	Бетонный
Стены	Панельные
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	Рулонная
Полы	Нет данных

Текущее использование площадей	В качестве офисных помещений
Инженерные коммуникации	Отопление, канализация, водоснабжение, электроснабжение
Нормативный срок службы, лет	100[2]
Физический износ, %	60[3]
Фото	
Внешний вид	*Внешний вид*
	
Внутренние помещения	
	

[2] Нормативный срок службы определялся в соответствии со Средними нормативными сроками 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 (извлечение)

[3] Величина износа установлена по результатам визуального осмотра здания (http://www.valnet.ru/m7-136.phtml)

3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Обзор общеэкономической ситуации

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Основные показатели развития российской экономики за январь-ноябрь 2016 года

(в процентах % к соответствующему периоду предыдущего года)

Таблица 3.1

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015		2016			
	ноя.	янв.-ноя.	окт.	ноя.	ноя. м/м*	янв.-ноя.
ВВП[1)]	-4,0	-3,7	-0,7	0,5	0,1	-0,6
Потребительская инфляция, на конец периода[2)]	0,8	12,1	0,4	0,4		5,0
Промышленное производство[3)]	-3,5	-3,3	-0,2	2,7	1,0	0,8
Обрабатывающие производства	-5,3	-5,3	-0,8	2,5	1,4	-0,3
Производство продукции сельского хозяйства	1,7	2,6	3,8	5,6	0,4	4,1
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,3	-5,0	-0,8	1,4	0,3	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-1,0	3,4	-13,0	-7,0		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения[4)]	-6,1[5)]	-4,1[5)]	-6,0	-5,6	-1,7	-5,8
Реальная заработная плата работников организаций	-10,4[5)]	-9,3[5)]	0,4[6)]	1,7[7)]	0,0	0,5[7)]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33347	33129	35749[6)]	36105[7)]		35754[7)]
Уровень безработицы	5,8		5,4	5,4[4)]	5,4	
Оборот розничной торговли	-12,2	-9,5	-4,2[6)]	-4,1	-0,3	-5,1
Объём платных услуг населению	-2,5[5)]	-1,9[5)]	-0,8[6)]	0,1	0,1	-0,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	25,4	312,7	24,9	25,0		249,5
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,5	175,5	18,3	17,5		172,2
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	42,1	52,6	47,7	43,5		40,8

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Октябрь, ноябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-ноябрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные за периоды 2015 г. Уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. - предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

Минэкономразвития России повышает оценку по **промышленному производству** на 2016 год с 0,4 % г/г до 1,0 % г/г. В ноябре Росстат представил статистику по промышленному производству с существенными уточнениями за 2015 и 2016 гг., без распределения указанных уточнений по месяцам отчетного периода, отметив корректность показателей только за 11 месяцев 2016 г. (+0,8% г/г) и за ноябрь 2016 г. (+2,7% г/г). Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в ноябре положительна (1,0 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов, добыча полезных ископаемых составила 0,3 % м/м, динамика обрабатывающих производств – 1,4 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % г/г.

Индекс производства продукции **сельского хозяйства** в ноябре показал ускорение положительной динамики. В ноябре он составил 5,6 % г/г, а в целом за одиннадцать месяцев увеличился на 4,1 процента. Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре ускорился и составил 0,4 % м/м.

Ситуация с **инвестиционным спросом** остается в русле негативных тенденций, хотя в последние месяцы и наметились первые признаки стабилизации. Оценка темпов сокращения инвестиций в основной капитал за 2016 г. уточнена на фоне опубликованной Росстатом статистики за III квартал. В III квартале динамика инвестиций перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г). В отраслевом разрезе основную поддержку динамике инвестиций обеспечили капиталовложения в добычу топливно-энергетических ископаемых, а по виду деятельности - «Сжижение и регазификация природного газа для транспортирования». По итогам 9 месяцев сокращение инвестиций в основной капитал составило 2,3 процента. Поведение индикаторов инвестиционной активности в ноябре свидетельствует о стабилизации и возможном развороте в динамике инвестиций. В целом, по итогам за 2016 г., по оценке, произойдет замедление падения инвестиций до 3,0 % г/г (ранее до 3,7% г/г).

В **строительном секторе** наблюдается слабая тенденция восстановления: в ноябре динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» наилучшая с ноября 2013 года. Темпы прироста вышли в положительную область и составили 1,4% г/г (сезонно-сглаженный индекс увеличился на 0,3% м/м). По итогам одиннадцати месяцев сокращение замедлилось до -4,3% г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-7,0% г/г в ноябре, с устранением сезонности - рост на 1,4 % м/м). Введено 7,3 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,5% г/г.

Несмотря на снижение в октябре (на 15,5 % г/г), по итогам десяти месяцев сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике на 15,9 % г/г.

На **рынке труда** в ноябре отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. Это обусловлено подготовкой ритейлеров к праздничным распродажам. Безработица осталась на уровне октября текущего года – 5,4 % от рабочей силы. Однако, с исключением сезонного фактора, после трехмесячной стабильности уровень безработицы снизился до 5,4 % от рабочей силы.

В ноябре реальная **заработная плата** работников демонстрирует прирост в годовом выражении четвертый месяц подряд. Данные с устранением сезонности с сентября текущего года показывают примерно нулевую динамику реальной заработной платы.

Минэкономразвития России ожидает, что на фоне замедления инфляции, реальная заработная плата будет демонстрировать положительную динамику до конца года. В результате, в целом за 2016 г. ее рост может составить 0,5 % г/г, что на 0,2 п.п. выше, чем оценки Минэкономразвития России на стадии формирования бюджета.

Росстат пересмотрел данные по реальным располагаемым доходам за 2015 г. в сторону увеличения. Годовое снижение составило 3,2 % г/г против 4,3 % г/г по предварительной оценке. Это уточнение повлияло на динамику доходов в 2016 г. В результате, в сторону понижения была пересмотрена оценка реальных располагаемых доходов в целом за 2016 г.: снижение может составить 5,8 % г/г (ранее 5,6 % г/г).

Несмотря на некоторое замедление снижения реальных располагаемых доходов в годовом выражении (сокращение в ноябре 5,6 % г/г, в октябре – 6 % г/г), сезонно очищенные данные свидетельствуют о продолжении негативных тенденций: снижение на 1,7 % м/м.

Тенденция к замедлению сокращения оборота розничной торговли, зафиксированная в июне-сентябре, приостановилась.

Октябрьское ускорение сокращения оборота розничной торговли не получило продолжения в ноябре текущего года: сокращение замедлилось до 4,1 % г/г с 4,2 % г/г в октябре 2016 г. Аналогичную тенденцию к замедлению сокращения в ноябре текущего года продемонстрировала и динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора, составив -0,3 % м/м против -0,5 % м/м месяцем ранее.

С учетом этого, оценка оборота розничной торговли в целом за 2016 г. незначительно понижена до -4,9 % г/г против -4,6 % г/г на стадии формирования бюджета.

Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в ноябре вернулись в область положительных значений: рост составил 0,1 % м/м.

В результате, уточнен темп роста **ВВП** на основе оперативных данных за ноябрь 2016 г. по базовым отраслям экономики, оценки чистых налогов на продукты и оценки ВВП по счету производства доходов за 3 квартал 2016 года. Темп роста физического объема ВВП на 2016 г. повышен до -0,5 процента. Основными факторами роста являются улучшение ситуации в промышленности, оптовой торговле, рост физических объемов экспорта, замедление падения инвестиций, а также повышение индекса-дефлятора за счет роста экспортных цен.

13 декабря 2016 г. Росстат подтвердил предварительную оценку динамики произведенного ВВП в III квартале 2016 г. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г благодаря ускорению роста производства в добыче полезных ископаемых, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и сельском хозяйстве, а также замедлению спада в строительстве.

В целом за 9 месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. За 11 месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,6 % г/г.

В ноябре экономика Российской Федерации вернулась к положительным темпам роста: сезонно-сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,1 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали промышленность, строительство, сельское хозяйство. Отрицательный вклад внесла розничная торговля. Динамика ВВП год к году составила в ноябре 0,5 процента.

Инфляция в ноябре сохранилась практически на уровне октября и составила 0,44 % (в октябре – 0,43 процента). Второй месяц подряд основной вклад в усиление инфляции вносит рост цен на продовольственные товары, обусловленный действиями сезонных факторов. В секторе непродовольственных товаров рост цен, напротив, замедляется с октября. Снижение цен на услуги, наблюдаемое в октябре, остановилось. В ноябре прирост цен нулевой.

В годовом выражении инфляция продолжает стабильно снижаться с июля текущего года – с 7,5 % в июне до 5,8 % в ноябре.

С начала года прирост потребительских цен сохраняется на минимальных уровнях. За период с января по 12 декабря 2016 г. инфляция составила 5,2 %, годом ранее – 12,5 процента. Это является большим успехом в борьбе с инфляцией.

о итогам 2016 года потребительская инфляция, по оценке Минэкономразвития России, составит 5,6%, что несколько ниже, чем в официальном прогнозе, в результате более сильного укрепления рубля и сохраняющегося низкого потребительского спроса.

По оценке Центрального Банка, **инфляционные ожидания** населения на следующие 12 месяцев в ноябре 2016 г. вновь снизились, обновив рекорд за весь период наблюдения – 5,6 % против 5,8 % в прошлом месяце.

По итогам ноября текущего года **доходность ОФЗ** (индекс RGBEY) повысилась на 16 б.п. по сравнению с концом предыдущего месяца, до 8,87% годовых. Средняя за ноябрь 2016 г. доходность ОФЗ была выше аналогичного показателя за октябрь 2016 г. на 22 б.п. и составила 8,79% годовых. В декабре Минфин России продолжил осуществлять активные регулярные доразмещения ОФЗ на первичном рынке. В течение двух первых декад месяца объем

доразмещения на 6 аукционах ОФЗ на первичном рынке составил 125,315 млрд. руб. по номиналу (70 млрд. руб. по ОФЗ-ПК и 52,315 млрд. руб. – по ОФЗ-ПД).

В ноябре мировая конъюнктура оставалась благоприятной. Решение Федеральной резервной системы США о повышении базовой ставки и намерение троекратно повысить ставки в 2017 г. не оказало негативного влияния на рынки, так как было учтено в котировках. Европейский центральный банк и Банк Японии сохраняют объем стимулов и поставки рынкам дешевой ликвидности. Мировые фондовые рынки продолжают обновлять исторические максимумы. Доходность развивающихся рынков остается привлекательной, обеспечивая поддержку национальным валютам, хотя масштабный вывод долларовой ликвидности создает определенное давление. Китайский юань ослабел на 7 % с начала года, турецкая лира потеряла 21 процент. На развивающихся рынках рубль выглядит сильной валютой, укрепившись с начала года на 15,6 % и поддерживая инвестиционную активность и уровень жизни. Рынок углеводородов поддерживается соглашением нефтедобывающих стран ОПЕК и вне ОПЕК о сокращении уровней добычи, но восстановительная динамика цен на металлы замедлилась. В секторе промышленности улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы. В Еврозоне индекс промышленного производства находится на самом высоком уровне за 68 месяцев, а в Японии – за 32 месяца. В целом внешний фон остается достаточно благоприятным.

ВЫВОДЫ

- Обострение геополитической обстановки и усиление экономических санкций в отношении России с 2014 года привели к росту неопределенности и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа российских компаний к международным финансовым ресурсам и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствования, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала и всплеск инфляции. Падение цен на нефть и обострение внешнеэкономической ситуации с середины 2014 года привели к дальнейшему ухудшению условий для экономического роста.

-В условиях усиления геополитической напряженности в течение 2015 года значительно повысилась неопределенность траектории дальнейшего экономического развития.

- Стимулирующая политика, направленная на повышение внутреннего спроса, позволяет частично компенсировать негативный эффект, связанный со снижением доступа к внешнему финансированию и общей уверенности бизнеса. Для средне- и долгосрочного развития ключевыми должны стать рост финансирования инфраструктуры, развитие человеческого капитала, общая доступность ресурсов для инвестиций, что позволит повысить конкурентоспособность экономики.

- Наряду с действием в 2015 - 2018 гг. негативных факторов, обусловленных падением цен на нефть и ограничениями в импорте товаров и технологий, в среднесрочной перспективе начинают проявляться факторы, оказывающие компенсирующее и стимулирующие воздействие на экономический рост. Это, прежде всего, адаптация российской экономики к ограничениям импорта товаров, снижение издержек, высвобождение неэффективного капитала, повышение конкурентоспособности отечественной продукции, вследствие существенной девальвации рубля. Действие этих факторов будет проявляться в динамике следующих основных составляющих ВВП:

- замедление падения и последующее восстановление сократившихся в период 2014-2015 гг. запасов материальных оборотных средств - влияние этого фактора будет наиболее заметно в первые два года прогнозного периода (замедление падения запасов и переход их прироста в положительную область обеспечивает заметное увеличение объема валового накопления в 2016 году по отношению к 2015 году, даже с учетом сокращения инвестиций в основной капитал, поскольку отрицательное влияние сокращения инвестиций существенно меньше положительного влияния абсолютной величины изменения прироста запасов);

- постепенное восстановление потребительского спроса с учетом роста доходов населения в 2016 - 2018 годах. Оживление розничной торговли также будет способствовать восстановлению запасов материальных оборотных средств;

- сохранение положительной динамики экспорта товаров при постепенном повышении темпа роста экспорта продукции обрабатывающих производств - наиболее заметное влияние этого фактора прогнозируется в 2017 - 2018 годы;

- восстановление инвестиционной активности после инвестиционной паузы в 2014 - 2016 гг., при этом в 2017 году на рост инвестиций будет оказывать влияние реализация ряда крупных инвестиционных проектов, в последующие годы - повышение инвестиционной активности частного бизнеса.

- Финансовая устойчивость развития российской экономики в среднесрочной перспективе во многом определяется сочетанием трех факторов:

- адаптацией экономики к изменениям на мировых сырьевых и финансовых рынках, где основные риски связаны с возмущениями в движении капитала;

- достаточно высокой сбалансированностью бюджетной системы, в том числе обеспечивающей возможность финансирования бюджетного дефицита преимущественно за счет национальных сбережений;

- общей высокой устойчивостью корпоративных финансов и банковской системы при крайне высокой дифференциации разных сегментов реального сектора экономики, высокой перекредитованностью предприятий, наличием значительного числа слабых малых и средних банков при высокой в среднем капитализации и ликвидности банковского сектора.

- Социально-экономическая политика Правительства Российской Федерации на долгосрочную перспективу носит переходный характер, связанный с переносом акцентов на меры стратегического характера, зафиксированные в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года.

http://economy.gov.ru

3.2.Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона

Инвестиционный рынок

Объем инвестиций, вложенный в столичную офисную недвижимость в III квартале превысил $1,1 млрд., что несколько уступает объему II кв. 2016 ($1,4 млрд.), однако значительно превышает активность аналогичного периода 2015 и 2014 гг. ($180 и $500 млн.). Значительный объем инвестиций в III кв. 2016 г. объясняется активностью государственных органов (Мэрия Москвы) и переходом залоговых объектов кредиторам (Сбербанк).

В III кв. 2016 г. было заключено несколько крупных сделок. В конце июля Мэрия Москвы выкупила у Capital Group часть офисных помещений общей площадью 55 тыс. кв. м., закрыв крупнейшую сделку, которая оценивается в $220 млн. Сбербанк закрыл сделку по приобретению бизнес центра President Plaza на Кутузовском проспекте (96 тыс. кв. м.) – исходя из размера долга, стоимость актива составляет около $350 млн. Инвестиционная компания O1 Properties приобрела московский бизнес – центр «Аврора бизнес парк» (94 000 кв. м.), стоимостью порядка $450 млн.

Три крупнейшие сделки с бизнес-центрами класса А свидетельствуют об интересе инвесторов и кредиторов к качественным офисным объектам. Приведенные сделки сформировали 95% объема капиталовложений в коммерческую недвижимость.

Ставка капитализации на офисную недвижимость удерживается на уровне 10–11%.

Предложение

Вывод на рынок новых площадей в III квартале был крайне невысок: в эксплуатацию было введено 59 тыс. кв. м. Рынок переживает дно и говорить об оживлении девелоперской активности слишком рано. За первые 9 месяцев 2016 г. было введено 215 тыс. кв. м, что на 60% меньше показателя за аналогичный отчетный период 2015 года – 552 тыс. кв. м. Ввод новых площадей в аналогичный период 2014 превысил 1 млн. кв. м.

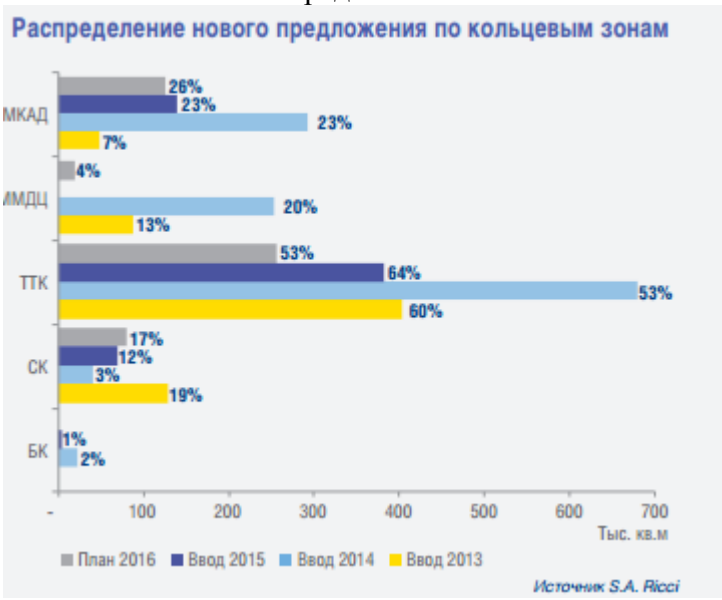
Совокупный объем качественных офисных площадей незначительно увеличился в III квартале до 15,3 млн. кв. м. По итогам первых 9 месяцев 2016 г. темпы прироста нового предложения снизились до 1,4% по сравнению с 2013–2015 гг. За первые девять месяцев 2013 года прирост составил 4,6%, в 2014 году общий объем офисных площадей на рынке увеличился на 7,7%, а в 2015 только на 3,8%.

Все построенные бизнес-центры относятся к сегменту качественной офисной недвижимости класса А и В+ – приблизительно 20% введённых площадей классифицированы как класс А. В III кв. 2016 г. БЦ «РТС Варшавский» (16 тыс. кв. м.) и БЦ Арена ЦСКА (31 тыс. кв. м.) относятся к классу В+.

В разрезе территориального распределения в III кв. 2016 г. новые бизнес-центры были введены в зоне Садового кольца (СК) и Третьего транспортного кольца (ТТК) – по 2 объекта. Однако с точки зрения распределения площадей, объем ввода в зоне СК незначителен – 12 тыс. кв. м. и составляет только 20% от всех введённых в III кв. 2016 г. площадей. В то время как в

зоне ТТК было введено 47 тыс. кв. м. (БЦ Арена ЦСКА и РТС Варшавский), что составило оставшиеся 80% от нового предложения.

По итогам 2016 г. мы прогнозируем минимальный прирост качественных офисных площадей в центральной части столицы. В зоне БК новых площадей не будет введено. Доля новых площадей в зоне СК составит только 17%. Лидером по вводу площадей останется, как и во всех трех кварталах года, ТТК: по итогам года доля введенных площадей в данной локации превысит 50%. Также в IV кв. 2016 мы прогнозируем завершение строящихся объектов, расположенных в зоне МКАД и ММДЦ, в результате чего доля вновь введённых площадей составит 26% и 4% от годового объема нового предложения соответственно.



В III квартале 2016 г. произошло незначительное изменение структуры общего объема предложения в пользу класса B+, однако из-за небольшого объема соотношение классов A и B+ изменилось незначительно.

До конца года планируется ввести в эксплуатацию семь офисных комплексов. Такие как, например, БЦ на Пионерской, БЦ Жуков 1, БЦ Нарвская, 6 и Око (блок В) и др. Таким образом, ввод нового предложения в IV кв. 2016 г. будет максимальным за все четыре квартала года. Тем не менее, совокупный объем новых офисных площадей, сданных в эксплуатацию в 2016 г., составит только 480 тыс. кв. м., что станет наименьшим показателем за последние 5 лет.

Спрос

В III квартале 2016 объем поглощения составил 224 тыс. кв. м., что является наивысшим показателем для III кв. за последние 5 лет. Однако 70% поглощения приходится на две крупнейшие сделки – покупка Сбербанком объекта President Plaza (96 тыс. кв. м.) и Мэрией Москвы 55 тыс. кв. м. башни Око. Без учета приведенных сделок, объем поглощения в III кв. 2016 г. составит только 73 тыс. кв. м., что является умеренным показателем.

Всего за первые 9 месяцев 2016 г. поглощение превысило 453 тыс. кв. м. За аналогичный период 2015 г. поглощение было меньше на 60% и составляло только 282 тыс. кв. м.

качественных офисных площадей. Показатель 2014 и 2013 года уступает на 23% – объем поглощения за первые 3 квартала составлял приблизительно по 370 тыс. кв. м.

Вместе с тем, более половины поглощения за первые 9 месяцев пришлось на 3 крупные сделки (во II кв. была закрыта сделка ВТБ / Башня Евразия), суммарная арендуемая площадь которых составила 245 тыс. кв. м. Без учета данных сделок объем поглощения за III кв. 2016 г. составит только 208 тыс. кв. м., что ниже показателя прошлых двух лет на 26% и 44% для 2015 и 2014 г. соответственно.

При номинальном росте поглощения, без учета крупнейших сделок, которые невполне соответствуют общей рыночной ситуации, мы наблюдаем падение спроса, продолжающееся с начала 2016 г.

Номинально в III кв. 2016 г. мы наблюдаем рост на 100% относительно аналогичного периода 2015. Однако без учета 2-х крупнейших сделок за тот же самый период объем спроса снизился на 35%, что свидетельствует о продолжающейся экономической рецессии и низкой деловой активности.

Структура поглощенных площадей по классам в III кв. 2016 г. продолжает тенденцию, намеченную в первые два квартала текущего года – увеличение доли площадей класса А в объеме поглощения. Основная часть занятых помещений пришлась на объекты класса А – их доля составила 89%. Без учета двух крупнейших сделок, доля поглощения качественных офисных площадей класса А в III кв. 2016 г. составит 66%, что соответствует пропорции II кв. текущего года, однако превышает показатель I кв. 2016 г. (53%) и усредненный показатель 2015 г. (57%).

Поглощение качественных офисных площадей в разрезе аренда-продажа за первые 9 месяцев было аномальным: арендовано только 42% офисных площадей, в то время как на долю продаж пришлось более 58%. В 2015 году в аналогичном периоде было арендовано 91%, а

продано 9%, а среднегодовой показатель приобретения офисных площадей за последние 5 лет находился в диапазоне от 10 до 30%.

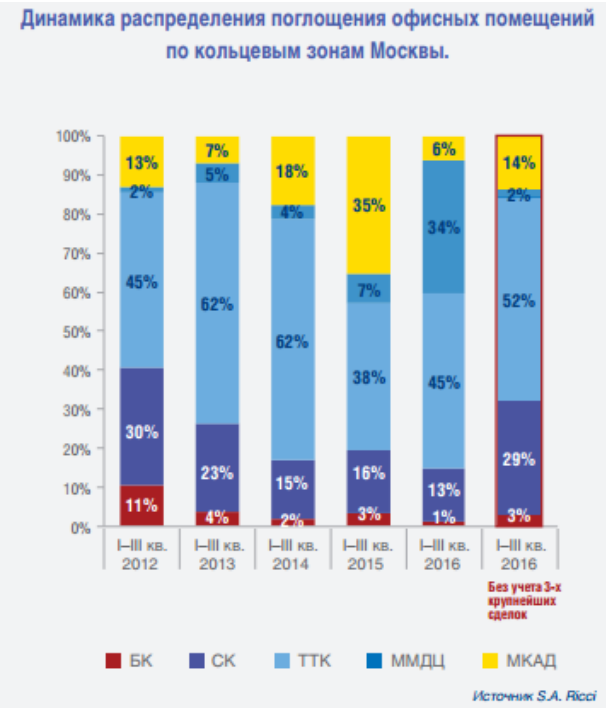
Аномально высокая доля проданных помещений за первые 3 кв. 2016 г. объясняется переходом в собственность двум крупнейшим российским банкам объектов бывших в залоге: ВТБ – башня Евразия (94 тыс. кв. м.), Сбербанку – President Plaza (96 тыс. кв. м.), и завершением сделки Мэрии Москвы по приобретению 55 тыс. кв. м. башни Око. Без учета данных сделок, доля арендованных площадей за первые 3 квартала 2016 г. составит 91%, купленных – только 9%, что отражает общую тенденцию приоритета аренды над покупкой площадей со стороны арендаторов.

Все сделки в III кв. 2016 г. были заключены в готовых объектах.

Средний размер новой сделки в III кв. 2016 г. продолжил расти и составил 1 322 кв. м. (без учета двух крупнейших сделок отчетного периода). Данный показатель вырос на 50% в сравнении с I кв. и на 10% в сравнении со II кв. 2016 г. Вместе с тем, по итогам 9 месяцев средний объем сделки остается сдержанным – 1 127 кв. м., что говорит о спросе на небольшие помещения. Средней объем сделки за отчетный период на 16% уступает показателю за аналогичный период прошлого года и на 30% уровню средней сделки 2015 г. (1 600 кв. м.).

В территориальной структуре спроса по итогам I-III кварталов 2016 года зоны ТТК и МКАД были доминирующими – порядка 80%. Значительная доля зоны ММДЦ (34%) объясняется совершением двух крупнейших за отчетный период сделок: приобретение Мэрией Москвы площадей в БЦ ОКО (55 тыс. кв. м.) и закрытия сделки ВТБ по приобретению башни Евразия (94 тыс. кв. м.). Однако данные сделки, а также транзакции по приобретению Сбербанком БЦ President Plaza (96 тыс. кв. м.), существенно корректируют общую тенденцию рынка.

Без учета обозначенных выше крупных сделок, вес ММДЦ в общем объем сделок с качественной офисной недвижимостью составляет только 2%. На долю Бульварного кольца приходится 3% поглощения – низкий показатель объясняется отсутствием нового предложения. В зоне Садового кольца в III кв. 2016 г. было куплено и арендовано 29% от общего объема площадей, что свидетельствует о высоком интересе к объектам с центральной локацией в условиях сниженных цен. Абсолютным лидером с точки зрения спроса выступает зона ТТК – более 52%, что объясняется наличием большого объема нового предложения. Спрос к объектам в зоне МКАД по итогам первых 9 месяцев 2016 г. перераспределяется в пользу зон ТТК и СК – стимулом для арендаторов является низкий уровень ставки аренды и удобное местоположение.



В структуре поглощения по отраслевой принадлежности значительную долю в III квартале 2016 г. заняли компании из банковского и финансового сектора (44%), благодаря сделкам Сбербанка и ВТБ, а также сектор государственных структур 25% (сделка Мэрии Москвы). Кроме того, активность проявляли компании из сферы IT, технологии и связи – 11,5% – в III кв. 2016 г. компания Samsung арендовала 10 тыс. кв. м в БЦ «Новинский пассаж».

Вакантность

Уровень вакантных площадей на рынке московской офисной недвижимости в III кв. 2016 г. снизился до отметки в 2,6 млн. кв. м., что составляет порядка 17%. по сравнению с 1 полугодием 2016 года – 2, 9 млн. кв. м. (19%). Уменьшение объема свободных площадей объясняется снижением девелоперской активности, (незначительный ввод новых площадей) и совершением нескольких крупных сделок.

Формальное снижение вакансии регистрируется во всех классах. В классе А уровень вакансии снизился до 19,8% в первую очередь за счет нескольких крупных сделок: Сбербанк получил в собственность БЦ President Plaza (96 тыс. кв. м.) в счет погашения кредита и планирует использовать здание для собственного размещения (снято с рынка). Также в III квартале была закрыта анонсированная еще в конце 2015 года сделка по приобретению Мэрией

Москвы оставшихся площадей (55 тыс. кв. м.) в Башне «Око». Снижение вакансии в диапазоне 0,5–1 пп. наблюдается также в классах B+ и B до уровня 17,7% и 12,5% соответственно.

В абсолютном выражении, наибольший объем свободных площадей класса А регистрируется в зоне ТТК и Садового Кольца (в общей сложности более 700 тыс. кв. м.). Примечательно что уровень вакансии в зоне ТТК ниже (17,5%), чем в зоне СК (22%). Однако уровень вакансии в зоне СК распределен неравномерно и значительно ниже «внутри» СК. Максимальный уровень вакансии отмечен в зоне МКАД (29%).

В классе B+ лидером по объему вакантных площадей в абсолютном выражении является зона ТТК, на которую приходится более 650 тыс. кв. м. всех пустующих площадей. Однако уровень вакансии в данной зоне соответствует среднерыночному (17%), и наибольшая доля пустующих площадей класса B+ регистрируется в зоне МКАД – без арендатора находятся 27% площадей.

Ставки

Запрашиваемая усреднённая ставка аренды в 3 кв. несколько увеличилась во всех классах. Тем не менее говорить о полноценном росте ставок рано: изменение в первую очередь обусловлено поглощением наиболее дешевых площадей надлежащего качества в каждом классе.

Изменение в сегменте офисной недвижимости класса А составило 3%, и средневзвешенная запрашиваемая стоимость установлена на уровне 25 100 руб./кв. м./год. Помещения класса B+ предлагаются по средневзвешенной ставке аренды 13 900 руб./кв. м./год – рост в пределах 1%. В то же время заявленная стоимость офисных площадей класса В увеличилась на 10%, что в абсолютном выражении составило только 1 тыс. руб.: стоимость помещений класса B+ по итогам III квартала составляет 11 700 руб./кв. м./год. Все ставки указаны для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов.

Низкие ставки аренды являются основным драйвером спроса, в результате чего сокращается объем пустующих площадей и увеличивается средний расчетный уровень арендной платы, что наблюдается уже в 3 кв. 2016. Инфляция, рост себестоимости строительства и обслуживания, последствия от обесценения национальной валюты – все эти факторы будут оказывать воздействие на уровень цен и стимулировать их к росту.

http://www.ricci.ru/

Анализ фактических данных о ценах предложений

Таблица 3.2

№	Местоположение	Площадь кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
1	Московская область, Королев городской округ, Королев, Юбилейный мкр, ул. Ленинская, 16	102,0	50 981	Помещение 102 кв. м., г. Королев, ул. Ленинская, д.16, свободного назначения в элитном кирпичном доме с отличным ремонтом, кондиционеры. Два отдельных входа. Три комнаты (35+16+28), бытовая комната, туалетная комната, прихожая. Имеются телефонные линии, интернет. Рядом находятся магазины, банк, нотариус, фитнес-центр, бассейн. Парковка. В шаговой доступности центр города, 8 МП до ж/д станции. Свободная продажа.	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/153361272/
2	Московская область, Королев городской округ, Королев, Октябрьский бул., 14	50,0	59 000	Помещение под офис, учебный класс, бизнес. Находится в цокольном этаже, с отдельным вход. Состояние хорошее, Кухня, туалет, огороженная территория, видеонаблюдение.	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/146912137/
3	Московская область, Королев, ул Толстого, дом 6	81,0	74 074	Помещение на 1-ом этаже 5-ти этажного кирпичного жилого дома с отдельным входом. 5 комнат, санузел, кладовка. Вторая линия домов, 200 метров от ул. Пионерская, 5 минут пешком от автобусной остановки. 1,5 км от Ярославского шоссе, 10-15 минут на транспорте до ж/д станции Подлипки-Дачные или Болшево. Общественный транспорт имеется. Окна защищены металлическими решётками и выходят на противоположные стороны. Полезная площадь 57, вспомогательная 24.	https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_otdelnym_vhodom_na_1_etazhe_81_m_892377243
4	Московская область, Королев городской округ, Королев, ул. Гагарина, 10а	354,8	84 555	Нежилое помещение свободного назначения, расположено на 1-м этаже жилого дома, имеется 3 отдельных входа. В настоящее время используется под офис. Можно рассмотреть как готовый арендный бизнес - есть Арендатор на долгосрочную аренду. Помещение в собственности.	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/151444228/
5	Московская область, Королев городской округ, Королев, ул. Фрунзе, 1е	138,5	90 975	Помещение своб. назнач. 5-комн на 1 этаже 17-го здания. Площадь 138.5 кв. м. В отличном состоянии, есть интернет.	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/154342768/
Среднее значение, руб/кв. м с учетом НДС			71 917		
Минимальное значение, руб/кв. м с учетом НДС			50 981		
Максимальное значение, руб/кв. м с учетом НДС			90 975		

Разброс цен связан от местоположения, этажа расположения, технического состояния и других факторов. Среднее значение – 71 917 руб./кв. м, с учетом НДС, без учета торга.

Анализ фактических данных о ценах предложений в аренду

Таблица 3.3

№	Местоположение	Площадь кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Описание	Источник
1	Московская область, Королев городской округ, Королев, Октябрьская ул., 1	208,0	7 500	Помещение свободного назначения общей площадью 208 кв. м., состоящее из 6 комнат. Варианты использования могут быть разнообразны, от продуктового магазина до офисов. В помещении сделан ремонт, имеется стоянка. Эл-во 40 кВт.	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/154343307/
2	Московская область, Королев городской округ, Королев, Октябрьский бул., 14	115,0	7 824	В хорошем районе города, с личным (отдельным) входом, на девять рабочих мест, 2-а окна, кондиционер, качественная мебель, шкафы, мини кухня, санузел. С отдельным залом для переговоров на 12- мест 22 м2, (за 15.000 в месяц),можно рассмотреть больше квадратуру, уточнять по телефону, если интересует, все коммунальные услуги входят в стоимость.	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/154319028/
3	Московская область, Королев городской округ, Королев, Полевая ул., 43/12	90,0	9 336	Помещение свободного назначения 90 кв. м. с ремонтом. Населенный район недалёко от ж/д станции Болшево, местонахождение: Московская область, г. Королев, ул. Полевая, д. 43/12, есть все необходимые коммуникация, два санузла, электричество 10 кВт. Расположено на 1-м этаже жилого дома. Отдельный вход. Соседнее помещение занимает магазин "Магнит" и салон красоты. Арендная ставка 70 тр + свет, вода по счетчикам.	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/153310821/
4	Московская область, Королев, Космонавтов 27.	56,2	9 600	Нежилое помещение от собственника. МО Королев пр-т Космонавтов д. 27 (за ТЦ "Корабль»). Отдельное помещение на 1-ом этаже жилого дома, 2 собственных отдельных входа (на улицу и во двор). Пл-дь 56,2 квм. 3 комнаты (10,6; 12,2; 14,7) + темная (5,5) + с/у. Стоимость без ком-ки. Предоставляются арендные каникулы.	https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_56.2_m_881769732/
5	Московская область, Королев городской округ, Королев, просп. Космонавтов, 27а	22,0	12 000	Отапливаемое помещение 22 кв. м на первом этаже жилого дома в самом центре города, первая линия, хороший трафик. Помещение в хорошем состоянии, есть санузел, соседи - турагентство. Арендная плата 20000/мес, все коммунальные платежи включены в стоимость	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/151320269/
Среднее значение, руб/кв. м./год с учетом НДС			9 252		
Минимальное значение, руб/кв. м./год с учетом НДС			7 500		
Максимальное значение, руб/кв.м./год с учетом НДС			12 000		

Разброс цен связан от местоположения, этажа расположения, технического состояния и других факторов. Среднее значение – 9 252 руб./кв. м./год, с учетом НДС, без учета торга.

Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на арендные ставки (стоимость) за объекты промышленной недвижимости.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируютсявосновные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД 13, 2013 г. основные ценообразующие факторы городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) представлены в таблице ниже:

Таблица 3.4

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)

№ п/п	Наименование / Класс	Жилая				Торгово-сервисная				Офисная				Производственная				Складская			
		A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
1	**Права на земельный участок**																				
1.1	Право собственности	О	О	О	О	С	С	С	С	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В
1.2	Право аренды																				
	- до 10 лет	О	О	О	О	- С	- С	- С	- С	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В
	- свыше 10 лет.	О	О	О	О	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	О	О	О	О	О	О	О	О
2	**Местоположение**																				
2.1	Престижность	С	С	В	В	С	С	В	В	С	С	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О
2.2	Исторический центр города	С	С	С	В	С	С	С	В	С	С	С	В	О	О	О	О	О	О	О	О
2.3	Экологическая безопасность	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О
2.4	Экологические риски	- В	- В	- В	- В	-В	- В	- В	- В	-В	- В	- В	- В	О	О	О	О	О	О	О	О
2.5	Близость кладбищ	- С	- С	- В	- В	О	О	О	О	- В	- В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.7	Близость памятников культурного наследия	О	О	О	О	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.8	Близость водоемов	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.9.	Транспортная и пешеходная доступность	В	В	В	В	С	С	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	В	В	О	О
2.10	Промышленная зона	-	-	-	-	- В	- В	О	О	- В	- В	О	О	В	В	В	В	В	В	В	В
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О
3	**Обеспеченность инженерными сетями**	-	-	-	-	-	-	В	В	-	-	В	В	В	В	В	-	-	В	В	В
4	**Сервитуты**																				
4.1	Право прохода, проезда	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В
4.2	Ограничение в пользовании	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В
5	**Наличие промстоков**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	В	В	В	В	-	-	-	-
6	**Формат**	В	В	-	-	В	В	В	-	В	В	-	-	-	-	-	-	В	В	О	О
7	**Права третьих лиц**																				
7.1	Залог в банке	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В
7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	- В	- В	- В	- В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В

№ п/п	Наименование / Класс	Жилая				Торгово-сервисная				Офисная				Производственная				Складская			
		A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
8	**Форма земельного участка**																				
8.1	Прямоугольная (квадратная)	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
8.2	Вытянутая	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	)
8.3	Неправильная	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	- В	- В	- В	- В
9	**Выход на «красную» линию**	В	В	В	В	С	С	В	В	С	С	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О
10	**Окружение по улучшениям**																				
10.1	Улучшения повышенного класса (А,В)	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О
10.2	Улучшения среднего класса (В,С)	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
10.3	Улучшения пониженного класса (С,Д)	- В	- В	- В	- В	- В	- В	О	О	- В	- В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
11	**Архитектурно – планировочное решение**	В	О	О	О	В	О	О	О	В	О	О	О	О	О	О	О	В	О	О	О
12	**Износы улучшений**	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В
13	**Отделка помещений**																				
13.1.	Отделка повышенного класса (А,В)	О	О	В	В	О	О	В	В	О	О	В	В	О	О	О	О	О	О	В	О
13.2.	Отделка среднего класса (В,С)	- В	- В	О	В	- В	О	О	В	- В	О	О	В	О	О	О	О	О	О	О	О
13.3.	Отделка пониженного класса (С,Д)	- С	- С	О	О	- С	- С	О	О	- С	- С	О	О	- В	- В	О	О	- В	- В	О	О
14	**Благоустройство территории**	В	В	В	О	В	В	О	О	В	В	О	О	В	О	О	О	В	О	О	О
15	**Эксплуатационные расходы**																				
15.1.	Выше среднего	О	О	- В	О	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- С	- С	- С	- В	- С	- С	- С	- В
15.2.	Ниже среднего	О	О	О	О	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В
16	**Наличие и состояние систем безопасности**	В	В	В	О	В	В	В	О	В	В	В	О	В	В	В	О	В	В	В	О
17	**Капитальность улучшений**	О	О	О	О	О	О	О	В	О	О	О	В	О	О	В	В	О	О	В	В
18	**Функциональные ограничения улучшений**	-	-	- В	- В	-	-	- В	- В	-	-	- В	- В	-	-	- В	- В	-	-	- В	- В

Приведены отдельные качественные параметры факторов влияния, полученные на основании обработки массивов рыночных данных по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет, из периодических изданий по недвижимости.

В таблицах приняты следующие обозначения:

С – сильное влияние на рост стоимости;

В – влияние на рост стоимости;

0 – не оказывает влияния (слабое влияние);

-B – влияние на снижение стоимости;

-C – сильное влияние на снижение стоимости

Выводы:

Основными ценообразующими факторами на рынке производственно – складской недвижимости являются:

- состояние помещения (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт);
- площадь объекта (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты);
- высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью);
- занимаемый этаж (более востребованы помещения, расположенные на первом этаже, чем аналогичные помещения в подвале и на цокольном этаже, менее востребованы помещения, расположенные на этажах выше первого);
- элементы благоустройства и коммуникации (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация);
- тип входа (отдельный или общий, с улицы или со двора, через проходную);
- обеспечение погрузо-разгрузочных работ (оснащенность грузовыми лифтами, кранами, тельферами, подъездными путями для различных видов транспорта, а также наличие погрузчиков);
- класс и состояние производственного и логистического объекта.

3.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

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 объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта (8-12 месяцев) на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говориться ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.5

Уровень ликвидности	Высоколиквидный	Среднеликвидный	Низколиквидный	Неликвидный
Примерный срок реализации, мес.	60 дней	61 до 270 дней	271 до540 дней	более 540 дней

Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016, срок экспозиции административно-офисной недвижимости в Московской области составляет 8-10 мес.

Таблица 3.6

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.				
		2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
3	**Офисные**					
	Москва	4…8	6…10	5…12	5…10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8…10	8…11		6…12	
	Иркутск	3…5	4…6			
	Санкт-Петербург	5…8	7…10			

Срок экспозиции объекта оценки на рынке в случае реализации составит 8 и более месяцев, что подтверждается консультациями с представителями агентств недвижимости. Таким образом, ликвидность оцениваемого объекта оценки, в соответствии с таблицей 3.5. признается низколиквидной.

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

ВЫВОДЫ:

В соответствии с п. 14 ФСО № 7, и, принимая во внимание, разрешенное использование, объемно-планировочные решения помещений в Отчете рассматривается вариант наиболее эффективного использования по текущему использованию, т. е. в качестве офисных помещений.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Выбор вида определяемой стоимости

В соответствии с Заданием на оценку в данном отчете необходимо установить рыночную стоимость.

Рыночная стоимость[4] **-** наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Ликвидационная стоимость[5] – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.[6]

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку Объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

При выборе подходов необходимо учитывать:

- цели и задачи оценки
- предполагаемое использование результатов оценки
- допущения
- полноту и достоверность исходной информации

5.2. Затратный подход

Затратный подход (costapproach) – 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, применяющихся 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 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,

[4]Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

[5] Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298)

[6]Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297)

линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Помимо этого, не решаемой проблемой затратного подхода в данном случае следует считать отсутствие возможности корректного определения всех затрат на строительство рассматриваемого объекта недвижимости. Обусловлено это тем, что оцениваемое помещение является встроенным помещением в здании.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным не применять затратный подход к оценке стоимости замощения.

5.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход (salescomparisonapproach) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[7].

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

Сравнительный подход основан на **принципе замещения**, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.
- Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости Объекта оценки.

[7]Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297)

5.4. Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять для недвижимости генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор (или покупатель) приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке стоимости Объекта оценки.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

6.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

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. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;

2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;

3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта.

4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;

5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- 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.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части, расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе зданий, наличие отдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В настоящем Отчете оценщик в качестве метода расчета стоимости Объекта оценки использовал **методом количественных корректировок**, который относится к количественным методам оценки.

Метод количественных корректировок- метод оценки рыночной стоимости Объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном сегменте рынка.

Метод количественных корректировок наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения.

Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом количественных корректировок используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

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.

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода количественных корректировок может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_{i}^{n} \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

VPC - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

n - количество аналогов;

VPCi - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;

αi - вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_{i}^{n} \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене *i* -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_{j}^{N} D_{Pij},$$

где:$\boldsymbol{P_i}$ -- цена *i-го* объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

$\boldsymbol{D_{Pij}}$- значение корректировки цены *i-го* объекта-аналога по *j-тому* ценообразующему фактору в денежном выражении.

Описание объектов-аналогов недвижимого имущества

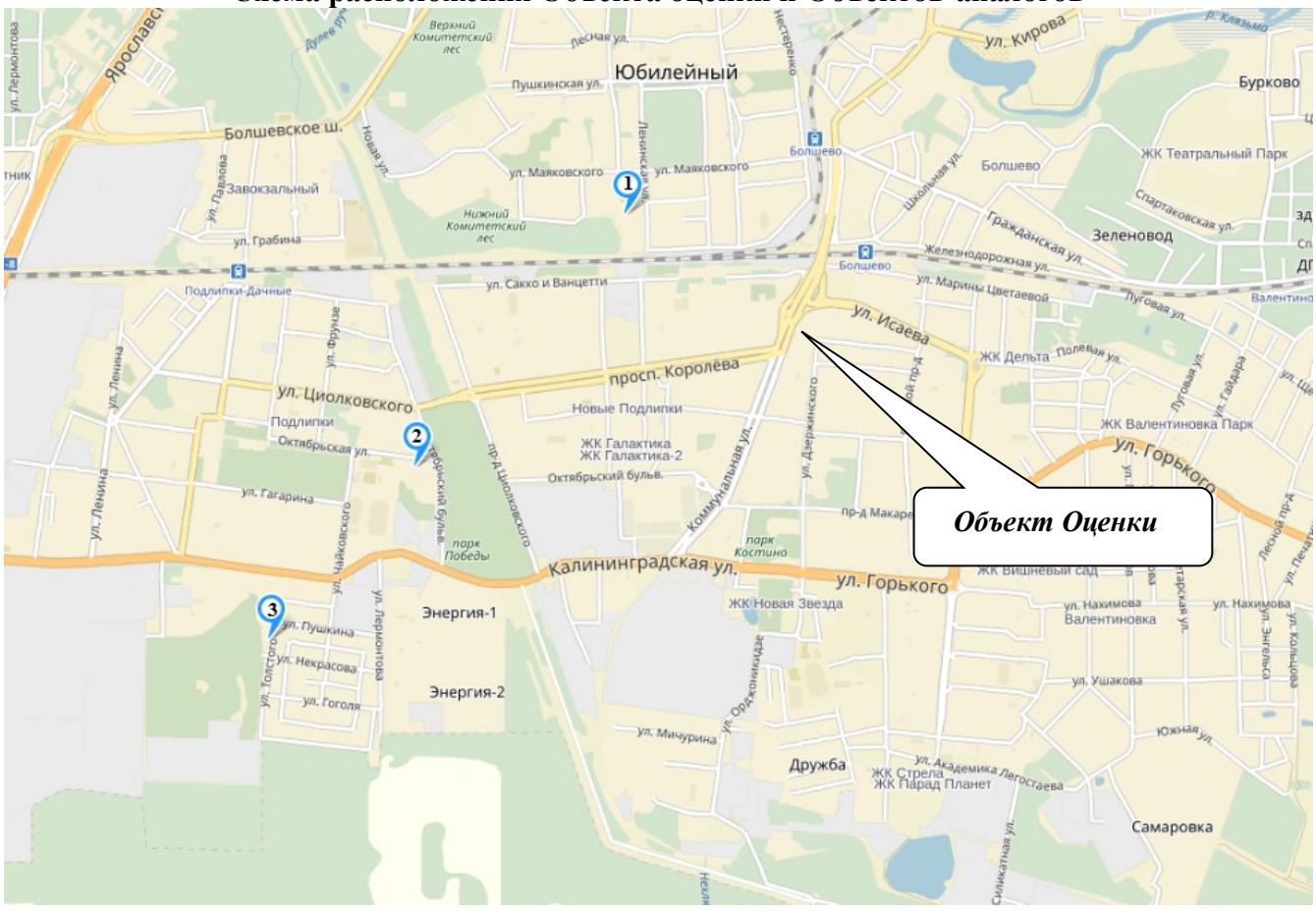
Выбор аналогов производился на основании баз данных сети Internet.

Выбранные аналоги представлены в таблице 6.1.

Таблица 6.1

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		https://korolev.cian.ru/sale/commercial/153361272/	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/146912137/	https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_otdelnym_vhodom_na_1_etazhe_81_m_892377243/
Контактная Информация		+7 916 589-85-50, +7 901 578-34-10	+7 926 912-58-40	+7 916 330-88-88
Месторасположения	Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Московская область, Королев городской округ, Королев, Юбилейный мкр, ул. Ленинская, 16	Московская область, Королев городской округ, Королев, Октябрьский бул., 14	Московская область, Королев городской округ, Королев, Королев, ул Толстого, дом 6
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие отдельного входа	Есть	Нет	Есть	Есть
Этаж расположения	Подвальный этаж, 1 этаж	Подвальный этаж	Подвальный этаж	1 этаж
Состояние отделки	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
Общая площадь, кв. м., в том числе:	152,1	102,0	50,00	81,00
помещения подвала кв. м.	*106,6*	*102,0*	*50,00*	*0,0*
помещения 1-го этажа кв. м.	*45,5*	*0,0*	*0,0*	*81,00*
Наличие инженерных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб. с учетом НДС		5 200 000	2 950 000	6 000 000

Схема расположения Объекта оценки и Объектов-аналогов



Расчёт рыночной стоимости зданий Объекта оценки

Таблица 6.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб. с учетом НДС	руб.		5 200 000	2 950 000	6 000 000
Общая площадь здания	кв. м.	152,1	102,00	50,00	81,00
Цен предложения	руб./кв. м.		50 980	59 000	74 074
Корректировка на торг					
Корректировка	%		-16,9%	-16,9%	-16,9%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		42 364	49 029	61 555
Условия рынка (время продажи)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		42 364	49 029	61 555
Местоположение		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		42 364	49 029	61 555
Площадь объекта		152,1	102,00	50,00	81,00
Корректировка	%		-3,51%	-9,21%	-5,43%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		40 877	44 513	58 213
Наличие отдельного входа		Есть	Нет	Есть	Есть
Корректировка	%		16,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		47 417	44 513	58 213
Этаж расположения		Подвал, 1 этаж	Подвал	Подвал	1 этаж
Корректировка			0,00%	0,00%	-21,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		47 417	44 513	45 988
Состояние отделки		Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		47 417	44 513	45 988
Общая валовая коррекция (суммарная корректировка по абсолютной величине) без учета корректировки на ТОРГ			19,51%	9,21%	26,43%
Весовой коэффициент		1,0000	0,3287	0,3708	0,3005
Удельный показатель стоимости подвального этажа с учётом НДС	**руб./кв. м.**	**45 911**			
Удельный показатель стоимости 1-го этажа с учётом НДС	**руб./кв. м.**	**57 848** ***(коэффициент 1,26)***			

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле:

$$V_i = (1 - K_i) / \sum_{j=1}^{n} (1 - K_j)$$

где:

Vi – весовой коэффициент для i-ого аналога;

Ki – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Обоснование примененных корректировок

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Поправка на уторговывание

Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание).

Величина скидки на торг при продаже определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости[8] и принята на уровне 16,9%.

Таблица 6.3

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%

[8] «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, нижний Новгород, 2016 г.

Корректировка на площадь

Применяется для учета разницы в стоимости, вызванной различной площадью зданий, на основании данных о стоимости 1 кв. м площади аналогичного назначения.

Корректировка на площадь определяется методом корреляционно - регрессионного анализа.

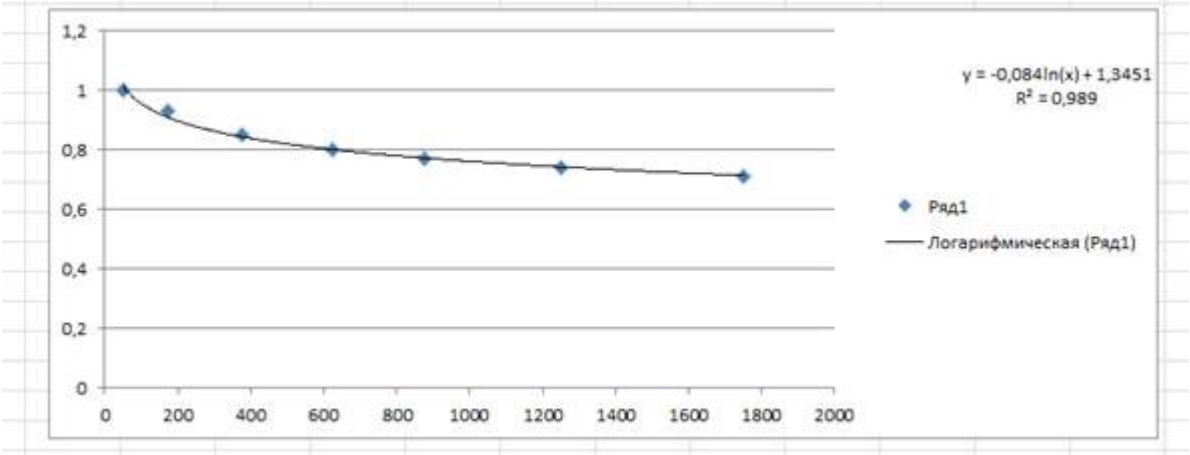
Регрессия построена на основании данных Справочник оценщика недвижимости[9].

Входные данные для построения регрессии

Таблица 6.4

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм».



Корректировка на площадь рассчитывалась согласно уравнению:

$$y = -0{,}084\ln(x) + 1{,}3451$$

где y – корректирующий коэффициент;

x – площадь, кв. м.

Расчет корректировки на площадь

Таблица 6.5

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м.	152,10	102,00	50,00	81,00
Коэффициент корректировки	0,9225	0,9561	1,0161	0,9755
Корректировка		**-3,51%**	**-9,21%**	**-5,43%**

[9] «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, нижний Новгород, 2016 г.

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Величина корректировки определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости[10] и составила: 1/0,86=16%.

Таблица 6.6

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,92

Этаж расположения

Этаж расположения оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Величина корректировки определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости[11] и принята на уровне 21%.

Таблица 6.7

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79

По всем остальным характеристикам Объект оценки и аналоги сопоставимы, следовательно, корректировки не вводились.

[10] «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, нижний Новгород, 2016 г.

[11] «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, нижний Новгород, 2016 г.

6.2.Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Таблица 6.8

Наименование	Тип помещений	Площадь, кв. м.	Удельный показатель стоимости с учётом НДС, руб./кв. м.	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учётом НДС
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Помещения 1-го этажа	16,4	57 848	948 707
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Помещения 1-го этажа	12,4	57 848	717 315
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Помещения 1-го этажа	16,7	57 848	966 062
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Помещения подвального этажа	106,6	45 911	4 894 113
Итого:				**7 526 197**

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составит:
7 526 197
(семь миллионов пятьсот двадцать шесть тысяч сто девяносто семь) рублей.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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. 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.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в рабочем состоянии и может приносить стабильный доход продолжительное время, значительных темпов роста потенциального валового дохода в ближайшее время не предполагается, то для расчета оцениваемого объекта недвижимости Оценщик использовал метод капитализации по расчетным моделям.

Метод капитализации по расчетным моделям основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Для расчета использовалась следующая методика:

1. Определение потенциального валового дохода:

ПВД = A1 * S1 + A2 * S2 + ... + Ai * Si , где:

ПВД - потенциальный валовый доход;
Ai - ставка арендной платы с i-й площади;
Si - размер i-й площади, кв. м.

2. Определение действительного валового дохода:

ДВД = ПВД * (1 - Ки), где:

ДВД - действительный валовый доход;
ПВД - потенциальный валовый доход;
Ки - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение операционных расходов (годовых):

ОПР = $О_{ни}$ + $О_с$ +$О_з$ + $О_к$ + $О_у$ + $О_к$, где:

$О_{ни}$ - налог на имущество;
$О_с$ - расходы на страхование имущества;
$О_з$- платежи за права землепользования;
$О_к$ – коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;
$О_у$ - расходы на управление;
$О_к$ - капитальные резервы.

4. Определение чистого операционного дохода:

ЧОД = ДВД - ОПР, где:

ЧОД - чистый операционный доход;
ДВД - действительный валовый доход;
ОПР - операционные расходы.

5. Определение ставки капитализации.

6. Определение итоговой рыночной стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации.

$$V = \frac{NOI}{Ry},$$ где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;
NOI- чистый операционный доход, ден. ед.;
Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта.

7.1. Формирование денежного потока

Определение доходной части

Чистый операционный доход (netoperatingincome - NOI)- последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу.

Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предпосылок, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации.

В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;
- рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (potentialgrossincome - PGI) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Именно поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

Чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = A \times S$$

где:

PGI– потенциальный валовой доход, ден. ед.;

A– рыночная ставка арендной платы (годовая), ден. ед.;

S– площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь, кол-во машиномест и т. д.).

Здание Объята оценки в аренду не задаётся, поэтому для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогичных объекту оценки.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов;
- месторасположение объектов-аналогов.

Описание объектов-аналогов земельного участка

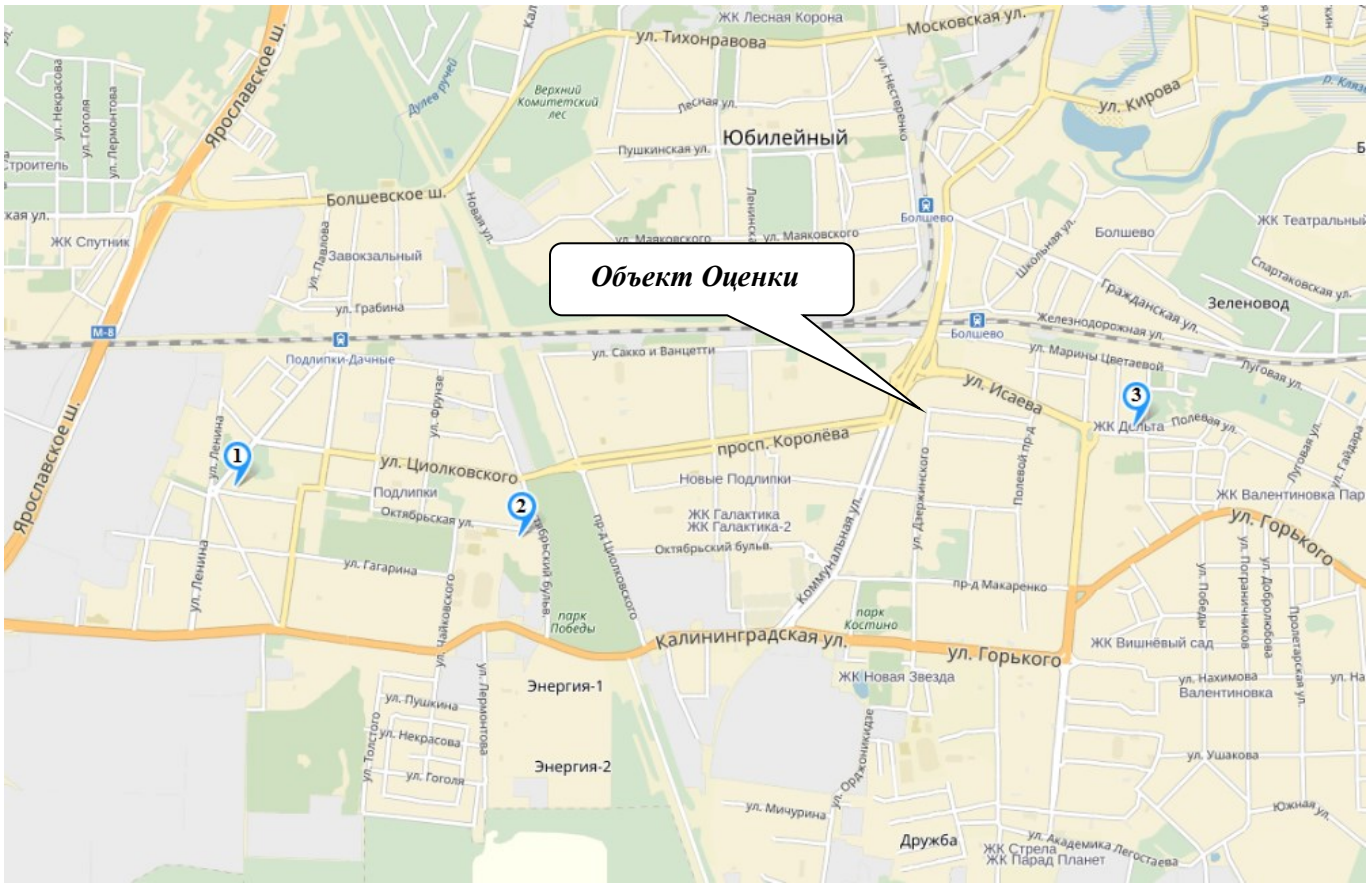
Выбор аналогов производился на основании баз данных сети Internet.

Выбранные аналоги представлены в таблице 7.1.

Таблица 7.1

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		https://korolev.cian.ru/rent/commercial/154343307/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/154319028/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/153310821/
Контактная Информация		+7 495 369-31-77	+7 916 348-75-66 , +7 985 974-11-22	+7 905 586-83-04
Месторасположения	Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 3/2, помещение III	Московская область, Королев городской округ, Королев, Октябрьская ул., 1	Московская область, Королев городской округ, Королев, Октябрьский бул., 14	Московская область, Королев городской округ, Королев, Полевая ул., 43/12
Состояние объекта	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
Общая площадь, кв. м.	152,1	208,0	115,0	90,0
Этаж расположения	Подвальный, 1 этаж	Подвальный	Подвальный	1 этаж
Наличие инженерных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС		7 500	7 824	9 336

Схема расположения Объекта оценки и Объектов-аналогов



Расчет величины валовой арендной ставки для помещения Объекта оценки

Таблица 7.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь здания	кв. м.	152,1	208,0	115,0	90,0
Цен предложения	руб./кв. м./год.		7 500	7 824	9 336
Корректировка на торг					
Корректировка	%		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		6 735	7 026	8 384
Условия рынка (время продажи)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		6 735	7 026	8 384
Местоположение		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		6 735	7 026	8 384
Площадь объекта	кв. м.	152,1	208,00	115,00	90,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		6 735	7 026	8 384
Этаж расположения		Подвальный, 1 этаж	Подвальный	Подвальный	1 этаж
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-20,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		6 735	7 026	6 707
Коммунальные платежи		Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Корректировка	%		0,00%	-17,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		6 735	5 832	6 707
Состояние отделки		Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		6 735	5 832	6 707
Общая валовая коррекция (суммарная корректировка по абсолютной величине) без учета корректировки на ТОРГ	%		0,00%	17,00%	20,00%
Весовой коэффициент		1,0000	0,3802	0,3156	0,3042
Удельный показатель арендной ставки подвального этажа с учётом НДС	руб./кв. м./год.	**6 441**			
Удельный показатель арендной ставки 1-го этажа с учётом НДС	руб./кв. м./год.	**8 116** ***(коэффициент 1,26)***			

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле:

$$V_i = (1 - K_i) / \sum_{j=1}^{n} (1 - K_j)$$

где:

Vi – весовой коэффициент для i-ого аналога;

Ki – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Обоснование примененных корректировок

Поправка на уторговывание

Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание).

Величина скидки на торг при аренде определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости[12] и принята на уровне 10,2%.

Таблица 7.3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%

Площадь Объекта (поправка на масштаб)

Оценщиком не было выявлено явной зависимости изменения ставки арендной платы от арендуемой площади.

Поскольку помещения Объекта оценки предполагается сдавать в аренду блоками или отдельными кабинетами, поэтому корректировка на площадь не вводилась.

Корректировка на состав арендной ставки

Объект-аналог №2 включают в свою арендную ставку коммунальные платежи.

Величина корректировки определена на основании Справочника оценщика недвижимости[13] и составила: 1/1,2=17%.

Таблица 7.4

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24

Этаж расположения

Этаж расположения оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Величина корректировки определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости[14] и принята на уровне 20%.

Таблица 7.5

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80

По всем остальным характеристикам Объект оценки и аналоги сопоставимы, следовательно, корректировки не вводились.

[12] «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, нижний Новгород, 2016 г.

[13] «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, нижний Новгород, 2016 г.

[14] «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, нижний Новгород, 2016 г.

7.2. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

Размер недозагрузки объектов при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу.

Вопрос загрузки коммерческой недвижимости представляет интерес с точки зрения обеспечения максимального чистого дохода. Существует оптимальная стратегия загрузки, основанная на управлении ценами аренды.

Учитывая, характер Объекта оценки помещения при задаче в аренду будет сдаваться целиком, но собственник всегда имеет риск внезапного расторжения договорных отношений, по независимым от него причинам или неплатежей, что эквивалентно фактору недозагрузки. Оценщик принял в своих расчетах значение уровня вакантных помещений равное 2%.

7.3. Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т. д.

Ставка аренды, принятая к расчетам, включает НДС, но не включает стоимость эксплуатационного обслуживания, коммунальных услуг (электричество, водоснабжение, отопление) и другие расходы, связанные с обеспечение надлежащего состояния объекта недвижимости.

Заказчиком не предоставлены данные о величине расходов по содержанию здания.

Учитывая выше изложенное, расчёт операционных расходов для офисных помещений производился по на основании данных Справочника оценщика недвижимости[15] и приняты на среднем уровне 17,9% от ПВД.

Таблица 7.6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%

[15] «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, нижний Новгород, 2016 г.

7.4. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т. е. считается, что коэффициент капитализации во многом определяется устойчивостью дохода. Более низкий коэффициент соответствует стабильному росту прибыли и, наоборот, при нестабильных прибылях ставка капитализации повышается.

Коэффициент капитализации (Ry) состоит из:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

Ставка капитализации = Норма прибыли на вложенный капитал

+ Норма возврата вложенного капитала.

Ставка дисконта (R) - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Наиболее важным и сложным в процессе применения методов обоснования решений по инвестированию в недвижимость является вопрос определения применяемой для пересчета будущих доходов в текущую стоимость ставки дисконтирования денежных потоков, отражающей, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой - требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Применение низкой ставки может завысить дисконтированную стоимость будущих денежных поступлений, в результате инвесторы могут выбрать неэффективный проект и понести серьезные потери. Использование чрезмерно высокой ставки может привести к потерям, связанным с упущенной возможностью получения дохода.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

Согласно аналитическим данным[16] ставка капитализации для бизнес-центров составляет 10,5-11,5%. Оценщик счёл возможным принял в своих расчетах максимальное значение 11,5%.

Таблица 7.7

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Ставки капитализации, %	10,5–11,5	10,7–11,6	11,0–12,8

[16] Аналитический бюллетень Rway 259, стр. 65, 2016 г.

7.5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.8

Параметры	Расчетная формула	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170 V
		Помещения 1-го этажа	**Помещения 1-го этажа**	**Помещения 1-го этажа**	**Помещения подвального этажа**
Расчет величины эффективного валового дохода					
Арендная плата, руб./кв. м. в год (с НДС)	АП	8 116	8 116	8 116	6 441
Площадь, кв. м.	S	16,40	12,40	16,70	106,60
Потенциальный валовой доход, с НДС руб.	ПВД=АП*S	133 102	100 638	135 537	686 611
Коэффициент загрузки	Кз	0,980	0,980	0,980	0,980
Действительный валовой доход, руб.	ДВДi=ПВД*Кз	130 440	98 625	132 826	672 879
Годовые операционные расходы, руб.		23 825	18 014	24 261	122 903
Ставка капитализации, %		11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
Окончательный расчет стоимости					
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД1=ДВД-Ор	106 615	80 611	108 565	549 976
Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.	**С1=ЧОД/R**	**927 087**	**700 965**	**944 043**	**4 782 400**

7.6. Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Таблица 7.9

Наименование	Тип помещений	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учётом НДС
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Помещения 1-го этажа	16,40	927 087
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Помещения 1-го этажа	12,40	700 965
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Помещения 1-го этажа	16,70	944 043
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Помещения подвального этажа	106,60	4 782 400
Итого:			**7 354 495**

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит:

7 354 495

(семь миллионов триста пятьдесят четыре тысячи четыреста девяносто пять) рублей.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1.Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2.Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.

3.Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

4.Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Результаты расчета Объекта оценки

Таблица 8.1

Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.
Объект оценки	7 526 197	7 354 495	Не применялся

Указанные в таблице 8.1 результаты оценки, выполненные тремя подходами (сравнительным и доходным) имеют расхождения. Эти расхождения могут быть обусловлены определенными факторами, порождающими неопределенность результата оценки в рамках каждого из подходов к оценке.

Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации:

1. Сравнительного подхода:

- скидки на торг, которые в большинстве своем не учитывают конкретные особенности продажи используемого аналога;
- корректировки, применяемые к аналогам, в частности принятые на основании справочной информации, рассчитаны на средних значениях по рынку;
- все объекты, выставленные на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании;
- выборка аналогов ограничена количеством и не однородна.

2. Доходного подхода:

- операционные затраты (коммунальные услуги, зарплата обслуживающего персонала, платежи за землю, налог на недвижимое имущество и т. д.) различаются в каждом конкретном случае;
- в качестве коэффициента загрузки принимаются усредненные значения рынка;
- отсутствуют точные данные доходности по каждому аналогу;
- нет четкого понимания, куда будет «двигаться» рынок арендных ставок и как изменятся цены продаж в будущем.

Исходя из вышеперечисленного, перед согласованием результатов оценки необходимо проверить, является ли расхождение между результатами двух оценок несущественными.

Согласно таблицы 2 «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки», научный руководитель проекта – Лейфер Л.А., 2015 г. составляет:

для сравнительного подхода – 17,5%;

для доходного подхода – 20,5%;

С учетом принятых интервалов неопределенности, значения нижней и верхних границ интервала составят:

Таблица 8.2

Наименование	%	min	max
Сравнительный подход (a)	17,50%	6 209 113	8 843 281
Доходный подход (b)	20,50%	5 846 824	8 862 166

Расчет согласованной стоимости для сравнительного и затратного подходов

Расчет согласованной итоговой величины рыночной стоимости рассчитывается по формуле:

$C = k_a \bullet a + k_b \bullet b$ (формула №1),

гдеk_a и k_b–весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию $k_a + k_b = 1$;

$$k_a = \frac{\Delta_b^2}{\Delta_a^2 + \Delta_b^2}$$

$$k_b = \frac{\Delta_a^2}{\Delta_a^2 + \Delta_b^2}$$

где: $\Delta_a = (a_{max}-a_{min}) : 2$ – полуширина интервала неопределенности для сравнительного подхода.

$\Delta_b = (b_{max}-b_{min}) : 2$ – полуширина интервала неопределенности для доходного подхода.

Таблица 8.3

Наименование	Δ_a/Δ_d	K	C
Сравнительный подход (a)	2 634 168	0,57	7 452 365
Доходный подход (b)	3 015 342	0,43	

Принимая во внимание необходимость поэлементного определения рыночной стоимости для элементов в составе Объекта оценки, Оценщиком было принято решение рыночную стоимость зданий распределить пропорционально доходному подходу.

Таблица 8.4

Наименование	Рыночная стоимость элементов Объекта оценки рассчитанная в рамках доходному подходу, руб.	Доля стоимости	Рыночная стоимость элементов Объекта оценки, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	927 087	0,126057194	939 424
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	700 965	0,095311099	710 293
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	944 043	0,128362722	956 606
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	4 782 400	0,650268985	4 846 042
Итого	**7 354 495**	**1,000000000**	**7 452 365**

Согласованные результаты расчетов Объекта оценки

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, (включая НДС 18%), составит: 7 452 365

(семь миллионов четыреста пятьдесят две тысячи триста шестьдесят пять) рублей.

9. РАСЧЁТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Целью настоящей работы является оценка стоимости для использования объекта оценки в юридических и финансовых делах Заказчика и/или Собственника, в частности, для залога Объекта оценки.

В п. 6.4 Положения ЦБ РФ № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» (далее — Положение № 254-П) определено, что «… под суммой (стоимостью) обеспечения понимается: для залога (кроме ценных бумаг, котируемых организатором торговли на рынке ценных бумаг) — справедливая стоимость залога».

Хотя определения «справедливая стоимость» Положение № 254-П не содержит, с высокой степенью вероятности можно предположить, исходя из терминов российского законодательства об оценочной деятельности, что речь идет о рыночной стоимости объекта залога.

В банковском кредитовании залог имеет троякую сущность, которая изменяется в течение срока кредита.

Так, на этапе рассмотрения кредитной заявки залог является необходимым и/или достаточным условием выдачи кредита. На этапе обслуживания и погашения задолженности заемщиком и администрирования этого процесса банком залог несет в себе дисциплинирующую заемщика сущность, а также позволяет банку минимизировать свои расходы на формирование резервов на возможные потери. И, наконец, на этапе взыскания просроченной задолженности залог является источником удовлетворения требований банка к заемщику за счет денежных средств, получаемых от продажи предмета залога в установленном законодательством и договором залога порядке.

Однако если проанализировать положения ФСО № 2, то абсолютно определенно можно заключить, что полностью этим положениям сделка залога не отвечает ни на одном из этапов кредитного процесса.

Так, например, на первых двух этапах объект никак не представлен на рынке, тем более посредством публичной оферты, а вознаграждение за объект не предусмотрено в принципе. Однако следует признать, что на этих этапах справедливая стоимость залога все же близка по смыслу к рыночной стоимости.

На этапе же взыскания просроченной задолженности на стоимость объекта залога воздействует существенно большее количество обстоятельств, которые именуются «чрезвычайными».

Соответственным образом изменяется сущность, закладываемая в термин «справедливая стоимость» залога, и, следовательно, должен измениться ее вид.

В практике оценочной деятельности для этой цели используется термин «ликвидационная стоимость».

Согласно ФСО № 2 «при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

«Вынужденная продажа предполагает цену, обусловленную реализацией имущества в нетипичных условиях и отражающую, как правило, недостаточный период маркетинга, без должной открытости и рекламы, а иногда свидетельствующую о недобровольности продавца и/или реализации при вынуждающих обстоятельствах. По этим причинам цена, связанная с вынужденной продажей, называемая стоимостью при вынужденной продаже, не является представлением рыночной стоимости».

Таким образом, рассматривая термин «справедливая стоимость залога» на этапе взыскания просроченной задолженности для целей Положения № 254-П, его следует отождествлять с термином «ликвидационная стоимость».

На это, в частности, указывает и ограничение, накладываемое на объект залога, для признания его обеспечением с точки зрения Положения № 254-П: «К обеспечению II категории качества могут быть отнесены: … залог вещей при наличии … достаточных оснований считать, что соответствующий предмет залога может быть реализован в срок, не превышающий 180 календарных дней со дня возникновения основания для обращения взыскания на залог».

При реализации объекта у субъекта экономических отношений существует альтернатива в отношении установления цены. Если нет обстоятельств, вынуждающих субъекта экономических отношений к сокращению периода реализации объекта, то субъект экономических отношений будет дожидаться реализации объекта по цене, соответствующей его рыночной стоимости. В случае наличия таких вынуждающих обстоятельств, субъект экономических отношений будет стремиться сократить период реализации, предлагая объект на рынке по цене, соответствующей его ликвидационной стоимости.

В настоящем Отчете, реализация имущества предполагает ограниченные сроки реализации, незначительный объем рекламы (низкое качество маркетинга), а также отсутствие какой-либо предпродажной подготовки объекта.

Указанные чрезвычайные обстоятельства с необходимостью отразятся на цене сделки. Сжатые сроки и недостаток рекламы не способствуют созданию условий конкуренции и не позволяют сторонам сделки получить и проанализировать всю необходимую информацию.

Вышеприведенные признаки позволяют утверждать, что определяемый вид стоимости является отличным от рыночной стоимости, и может определяться как ликвидационная стоимость, т. е. стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Следует отметить, что величина ликвидационной стоимости объекта всегда меньше величины его рыночной стоимости. Причем, чем быстрее нужно реализовать объект, тем меньше должна быть величина его ликвидационной стоимости, по сравнению с величиной рыночной стоимости.

В общем случае расчет ликвидационной стоимости объекта определяется по следующей формуле:

$$C_л = \frac{C_р}{\left(1+\frac{i}{m}\right)^{t_д \times m}} \times K_э$$

где:

$C_л$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ($t_ф$) его экспозиции (ден. ед.);

$C_р$ – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_д$– продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

$K_э$– поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

В качестве ставки привлечения заёмного капитала выбрана среднемесячная фактическая ставка по кредитам, предоставленным московскими банками в рублях (MIACR) на срок от 91 до 180 дней в 2016 года (последняя дата определения MIACR), которая, согласно данным издания «Статистический бюллетень Банка России», составляет 10,30% годовых (*источник: Статистический бюллетень Банка России № 3 (274) 2016, табл. 3.1.1., стр. 88,* http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1610r.pdf*)*.

Для расчета поправочного коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки, используется следующая таблица:

Таблица для определения значений коэффициента $К_Э$

Таблица 9.1

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $\|E_D\|$	Значения коэффициента $К_Э$
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$\|E_D\|\to\infty$	1
Эластичный	Сильно-эластичный	$\|E_D\|>2$	1
	Средне-эластичный	$1,5<\|E_D\|\leq 2$	0,94
	Слабо-эластичный	**$1<\|E_D\|\leq 1,5$**	**0,85**
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$\|E_D\|=1$	0,76
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0,66<\|E_D\|<1$	0,68
	Средне-неэластичный	$0,33<\|E_D\|\leq 0,66$	0,46
	Сильно-неэластичный	$0<\|E_D\|\leq 0,33$	0,16
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$\|E_D\|=0$	0

Как видно для того, чтобы воспользоваться этой таблицей для определения значения поправочного коэффициента $К_Э$ при оценке ликвидационной стоимости конкретного объекта необходимо установить к какому из подтипов спроса, представленных в таблице, относится спрос на данный объект. Для этого необходимо определиться с факторами эластичности спроса по цене.

Специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов. К таким базовым факторам в данной методике относятся количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта.

Каждый из двух базовых факторов эластичности спроса по цене можно качественно оценить с помощью трехуровневой шкалы: значительно, средне, незначительно.

С учетом изложенного сформирована следующая таблица, позволяющая на основании качественной оценки базовых факторов (количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта), определять подтип спроса для конкретного объекта:

Таблица для определения подтипа спроса

Таблица 9.2

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Степень снижения рыночной стоимости до уровня ликвидационной учитывает только затраты, связанные с длительным календарным сроком маркетинга и ликвидации, и предполагает нулевую вероятность возможных рыночных потерь от неудачной продажи предприятия.

http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_56-59.pdf

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Исходя из этих данных, рассчитан поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

Вычисляется ликвидационная стоимость оцениваемого объекта, используя вышеприведенную методику:

Таблица 9.3

Исходные данные:	Объект оценки
Рыночная стоимость, ден. ед.	7 452 365
Поправочная коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта	0,850
Произведение значений поправочных коэффициентов, учитывающих влияние различных факторов на величину ликвидационной стоимости объекта оценки	1,00
Годовая ставка дисконта	10,30%
Число периодов начисления процентов в течение года	12,00
Типичный период реализации объекта залога, лет	0,75
Заданный (желаемый) период реализации объекта залога, лет	0,50
Продолжительность периода дисконтирования (разность между типичным сроком реализации объекта залога и заданным (желаемым) периодом реализации, лет	0,25
Разница между величиной рыночной и ликвидационной стоимости, ден. ед.	1 278 208
Расчет ликвидационной стоимости и коэффициента ликвидационной стоимости	
Ликвидационная стоимость ден. ед.	6 174 157
Оплата услуг Судебных приставов, в 7% от суммы сделки[17]	432 191
Ликвидационная стоимость ден. ед.	5 741 966
Коэффициент ликвидационной стоимости	**0,77048910**

Итоговый расчет ликвидационной стоимости элементов Объекта-оценки

Таблица 9.4

Наименование	Рыночная стоимость элементов Объекта оценки с учётом НДС, руб.	Коэффициент ликвидационной стоимости	Ликвидационная стоимость Объекта оценки с учётом НДС, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	939 424	0,77048910	723 816
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	710 293	0,77048910	547 273
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	956 606	0,77048910	737 054
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	4 846 042	0,77048910	3 733 823

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки, составит:
5 741 966
(пять миллионов семьсот сорок одна тысяча девятьсот шестьдесят шесть) рублей.

[17]Согласно положениям пункта 1 статьи 112 Федерального закона «Об исполнительном производстве» исполнительский сбор устанавливается в размере 7% от подлежащей взысканию суммы или стоимости взыскиваемого имущества

10. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что:

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 10.1

Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки с учётом НДС, руб.	В том числе НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Объект оценки, *в том числе:*	**7 452 365**	**1 136 802**	**6 315 563**
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	939 424	*143 302*	*796 122*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	710 293	*108 350*	*601 943*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	956 606	*145 923*	*810 683*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	4 846 042	*739 227*	*4 106 815*

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки

Таблица 10.2

Наименование	Ликвидационная стоимость Объекта оценки с учётом НДС, руб.	В том числе НДС	Ликвидационная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Объект оценки, *в том числе:*	**5 741 966**	**875 893**	**4 866 073**
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*723 816*	*110 413*	*613 403*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*547 273*	*83 482*	*463 791*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*737 054*	*112 432*	*624 622*
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170, адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	*3 733 823*	*569 566*	*3 164 257*

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, %
(учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка Объекта оценки «средняя», то возможные границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±15 (двадцать) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о том, что:

рыночная стоимость Объекта оценки может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости) от 6 334 510 руб. до 8 570 220 руб.

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик **_____С.В. Домнин**

Специалист-оценщик **_____А.И. Лисеенко**

Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 154-ФЗ).
- Федеральный Закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. г. №327);
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Правила оценки физических износов жилых зданий. ВСН 53-86. - М.: 1990.
- Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения.
- Сборники Ко-Инвест (общественные здания).
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2016.
- Письмо Госстроя СССР от 15 октября 1981 г. № 79-Д «О поправках к стоимости строительства, учитывающих изменение ценообразующих факторов».

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

Наименование	Правопотверждающие документы	Технические документы
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-164 адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ №642072 от 14.03.2011 г.	Кадастровый паспорт от 14.05.2010 г.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 3, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-166 адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ №642071 от 14.03.2011 г.	Кадастровый паспорт от 14.05.2010 г.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-165 адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ №642070 от 14.03.2011 г.	Кадастровый паспорт от 14.05.2010 г.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 7, кадастровый (или условный) номер:50-50-45/035/2010-170 адрес объекта: Московская область, город Королев, улица Дзержинского, дом 4, помещение V	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ №642073 от 14.03.2011 г.	Кадастровый паспорт от 14.05.2010 г.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet–ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов покоммерческой недвижимости:Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylko.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Отчет об оценке– документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Первоначальная стоимость имущества - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Сделка - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость балансовая - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект участниками совершенной или планируемой сделки.

Термины и определения, применяемые на практике при оценке стоимости объектов недвижимого имущества

Аналог объекта оценки– сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Амортизация – процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аренда– правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (ренты).

Арендная ставка - цена аренды. Обычно исчисляется в рублях, реже – в долларах США, Евро за 1 кв.м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

Вторичный рынок недвижимости – рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Девелопер – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

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

Застройщик - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т.п.

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Инженерное оборудование здания– система приборов, аппаратов, машин и коммуникаций, обеспечивающая подачу и отвод жидкостей, газов, электроэнергии

(водопроводное, газопроводное, отопительное, электрическое, канализационное, вентиляционное оборудование).

Кадастровый номер – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

Капитальный ремонт – ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

Коммерческая недвижимость– любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апарт-отели, сдающиеся в аренду квартиры и т.д.).

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».

Коэффициент общих площадей– маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. Коэффициент позволяет компенсировать «простой» площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

Недвижимое имущество– это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Объекты жилищно-гражданского назначения – жилые здания, здания для оказания гостиничных услуг, административные здания, здания детских дошкольных учреждений, здания и сооружения научного, учебного, лечебного, санаторно-курортного, культурно-просветительного, спортивного, бытового и коммунального назначения, культовые здания и сооружения.

Объекты производственного назначения– здания и сооружения, в том числе линейно-протяженные, которые после ввода их в эксплуатацию будут функционировать в сфере материального производства: в отраслях промышленности, сельском и водном хозяйстве, на транспорте (включая автомобильные дороги), в области связи, торговли, в системах общественного питания, сбыта и материально-технического снабжения.

Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первичный рынок недвижимости– рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости– совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Сервитут– право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Сооружения – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку. К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

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

Приложения

Документы исполнителя

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

"Аудит и консалтинг"

(г. Москва)

ИНН 7720818770

является членом

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЁРСТВА

"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, "19" февраля 2002 года

Регистрационный № 77173

ПРЕЗИДЕНТ

Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ

Дата выдачи: "5" октября 2011 года

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398

ВТБ СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-0000086

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «23» августа 2016 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

Страховщик	**ООО СК «ВТБ Страхование»** Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 *Наименование филиала, адрес месторасположения филиала, телефон*
Страхователь	**ООО «Аудит и Консалтинг»** *Полное наименование юр.лица / ФИО физ.лица*
Лицо, *ответственность которого застрахована*	☒ **Страхователь** **ООО «Аудит и Консалтинг»** *Полное наименование юр.лица* Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное
Объект страхования	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: ☒ рыночной стоимости объекта оценки; ☒ инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; ☒ кадастровой стоимости объекта оценки ☒ иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
Страховой случай	**Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.** Условия признания факта наступления стразового случая: *в соответствии с п.4.4. Правил страхования.* Исключения: *в соответствии с п.п. 4.7.- 4.9. Правил страхования*
Выгодоприобретатели	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
Страховая сумма	**500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек** *Цифрами и прописью*
Лимит ответственности по одному страховому случаю	500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек *Цифрами и прописью*
Франшиза	Не установлена *Цифрами и прописью*
Страховая премия	135 000,00 (Сто тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек. *Цифрами и прописью* *Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «05» сентября 2016 г.*
Срок страхования	**с «05» сентября 2016г. по «04» сентября 2017г.** *Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.*
Приложения к Договору	Приложение №1 Заявление на страхование от «23» августа 2016 г. Приложение №2 Правила страхования.
Дата и место выдачи	**«23» августа 2016 г.** **город Москва**

Страховщик	**ООО СК «ВТБ Страхование»**			**Страхователь**	**ООО «Аудит и Консалтинг»**		
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1			**Адрес местонахождения**	111394 г. Москва, проспект Зеленый, д. 34, помещение 1, комната 1		
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1			**Почтовый адрес:**	105613 г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, строение 8, этаж 3		
ИНН	7702263726	**КПП**	997950001	**ИНН**	7720818770	**КПП**	772001001
БИК	044525187			**БИК**	044525225		
Расчетный счет	40701810400060000009			**Расчетный счет**	40702810238000001580		
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва			**Банк**	ПАО Сбербанк г. Москва		
Кор. счет	30101810700000000187			**Кор. счет**	30101810400000000225		
Представитель Страховщика				**Представитель Страхователя**			
Стражиц А. Д.				**Домнин С. В.**			
На основании	доверенности № 180/16 от 18.03.2016г.			**На основании**	доверенности № 20/11-15 от 20.11.2015 г.		

М.П.

Один экземпляр настоящего Договора и Правила страхования получил. Условия страхования, изложенные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены, и понятны.

М.П.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ДОМНИН
Сергей Владимирович

ИНН 401102669153

является членом

Некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 29 декабря 2007 года №27

Президент — В.В. Кругликов

Регистрационный № 01154

Дата выдачи 18 февраля 2008 года

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398

ВТБ СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ V51277-0000089

Настоящий Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «23» августа 2016 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

Страховщик	**ООО СК «ВТБ Страхование»** Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 *Наименование филиала, адрес месторасположения филиала, телефон*
Страхователь	**ООО «Аудит и Консалтинг»** *Полное наименование юр.лица / ФИО физ.лица*
Оценщик, *ответственность которого застрахована*	☐ **Страхователь** **Домнин Сергей Владимирович** Паспорт 29 02 429149 дата выдачи: 06.05.2002 года, выдавший орган: ОВД Малоярославского района Калужской области. *ФИО* Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Оценщик, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное.
Объект страхования	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя (Оценщика), связанные с риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. при определении: ☒ рыночной стоимости объекта оценки; ☒ ликвидационной / инвестиционной стоимости объекта оценки; ☒ кадастровой стоимости объекта оценки; ☒ иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
Страховой случай	**Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.** Условия признания факта наступления стразового случая: *в соответствии с п.4.4. Правил страхования.* Исключения: *в соответствии с п.п. 4.7.- 4.9. Правил страхования.*
Выгодоприобретатели	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с оценщиком, и (или) третье лицо, которому может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования, заказчик / третье лицо выгодоприобретателем не является.
Страховая сумма	**30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.** *Цифрами и прописью*
Лимит ответственности по одному страховому случаю	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. *Цифрами и прописью*
Франшиза	Не установлена. *Цифрами и прописью*
Страховая премия	8 100,00 (Восемь тысяч сто) рублей 00 копеек. *Цифрами и прописью* *Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «05» сентября 2016 г.*
Срок страхования	**с «05» сентября 2016г. по «04» сентября 2017г.** *Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.*
Приложения к Договору	Приложение №1 Заявление на страхование от «23» августа 2016 г. Приложение №2 Правила страхования.
Дата и место выдачи	**«23» августа 2016 г.** **город Москва**

Страховщик	**ООО СК «ВТБ Страхование»**			**Страхователь**	**ООО «Аудит и Консалтинг»**		
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1			**Адрес местонахождения**	111394 г. Москва, проспект Зеленый, д. 34, помещение 1, комната 1		
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1			**Почтовый адрес:**	105613 г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, строение 8, этаж 3		
ИНН	7702263726	**КПП**	997950001	**ИНН**	7720818770	**КПП**	772001001
БИК	044525187			**БИК**	044525225		
Расчетный счет	40701810400060000009			**Расчетный счет**	40702810238000001580		
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва			**Банк**	ПАО Сбербанк г. Москва		
Кор. счет	30101810700000000187			**Кор. счет**	30101810400000000225		
Представитель Страховщика				**Представитель Страхователя**			
Стражиц А. Д.	*Подпись*			**Домнин С. В.**	*Подпись*		
На основании	доверенности № 180/16 от 18.03.2016г.			**На основании**	доверенности № 20/11-15 от 20.11.2015 г.		

Один экземпляр настоящего Договора и Правила страхования получил. Условия страхования, изложенные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены, и понятны.

М.П. М.П.

Документы заказчика

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

КОПИЯ ВЕРНА

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: "14" марта 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 14.01.2011 №45/11

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Промкомплекс", ИНН: 5018125176, ОГРН: 1085018001408, дата гос.регистрации: 20.02.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонная ИФНС России №2 по Московской области, КПП: 501801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Королев, ул.Дзержинского, д.4

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1, адрес объекта: Московская область, г.Королёв, ул.Дзержинского, д.4, пом.V

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-45/035/2010-164

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" марта 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-45/004/2011-212

Регистратор Владимирова И

50-АБN 642072

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

КОПИЯ ВЕРНА

Лист № 1, всего листов 2

Дата *14.05.2010 г.*

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) *088:068-7519/V-1*

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. **Этаж** (этажи), на котором расположено помещение *1*

1.3. **Общая площадь помещения** *16,4* кв.м.

1.4. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	*Московская обл.*	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	*городской округ*
	наименование	*Королёв*
Населенный пункт	тип	*город*
	наименование	*Королёв*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	*улица*
	наименование	*Дзержинского*
Номер дома	*4*	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	*А1*	
Номер помещения (квартиры)	*V*	
Иное описание местоположения	---	

1.5. **Назначение помещения** *нежилое*

1.6. **Вид жилого помещения** в многоквартирном доме

(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. **Номер помещения на поэтажном плане** *1*

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 088:068-7519/V по состоянию на 26.06.2009 г. Номер помещения на поэтажном плане - 1 присвоен условно, что соответствует пом. 8 экспликации на пом. V.*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Королёвский филиал ГУП МО "МОБТИ"
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы *Живихина А.В.*

(подпись) *(инициалы, фамилия)*

М. П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

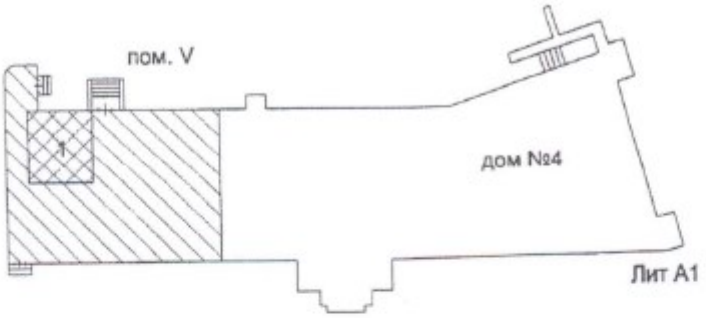
Лист № 2 , всего листов 2

адастровый номер

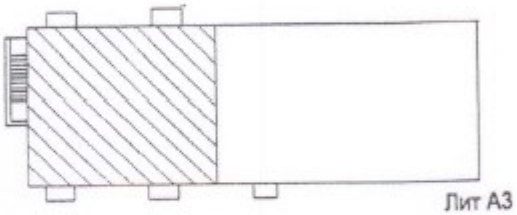
ивентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) *088:068-7519/V-1*

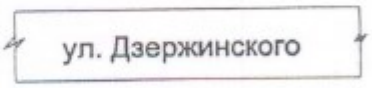
План расположения помещения на этаже

1 этаж



Подвальный этаж





Условные обозначения:

- помещение V

- пом. 1 в помещение V

Масштаб 1:400

Руководитель комплексной производственной группы *Живикина А.В.*

(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

ПРОМКОМПЛЕКС

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: "14" марта 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 14.01.2011 №45/11

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Промкомплекс", ИНН: 5018125176, ОГРН: 1085018001408, дата гос.регистрации: 20.02.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонная ИФНС России №2 по Московской области, КПП: 501801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Королев, ул.Дзержинского, д.4

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,4 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 3, адрес объекта: Московская область, г.Королёв, ул.Дзержинского, д.4, пом.V

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-45/035/2010-166

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" марта 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-45/004/2011-214

Регистратор Владимирова

(подпись)

50-АБN 642071

КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата *14.05.2010 г.*

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) *088:068-7519/V-3*

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. **Этаж** (этажи), на котором расположено помещение *1*

1.3. **Общая площадь помещения** *12,4* кв.м.

1.4. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	*Московская обл.*	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	*городской округ*
	наименование	*Королёв*
Населенный пункт	тип	*город*
	наименование	*Королёв*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	*улица*
	наименование	*Дзержинского*
Номер дома	*4*	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	*А1*	
Номер помещения (квартиры)	*V*	
Иное описание местоположения	---	

1.5. **Назначение помещения** *нежилое*

1.6. **Вид жилого помещения** в многоквартирном доме

(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. **Номер помещения на поэтажном плане** *3*

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 088:068-7519/V по состоянию на 26.06.2009 г. Номер помещения на поэтажном плане -3 присвоен условно, что соответствует пом. 1,2,10 экспликации на пом. V*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Королёвский филиал ГУП МО "МОБТИ"
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы _____ *Шашкина Н.Б.*

(подпись) *(инициалы, фамилия)*

М.П.

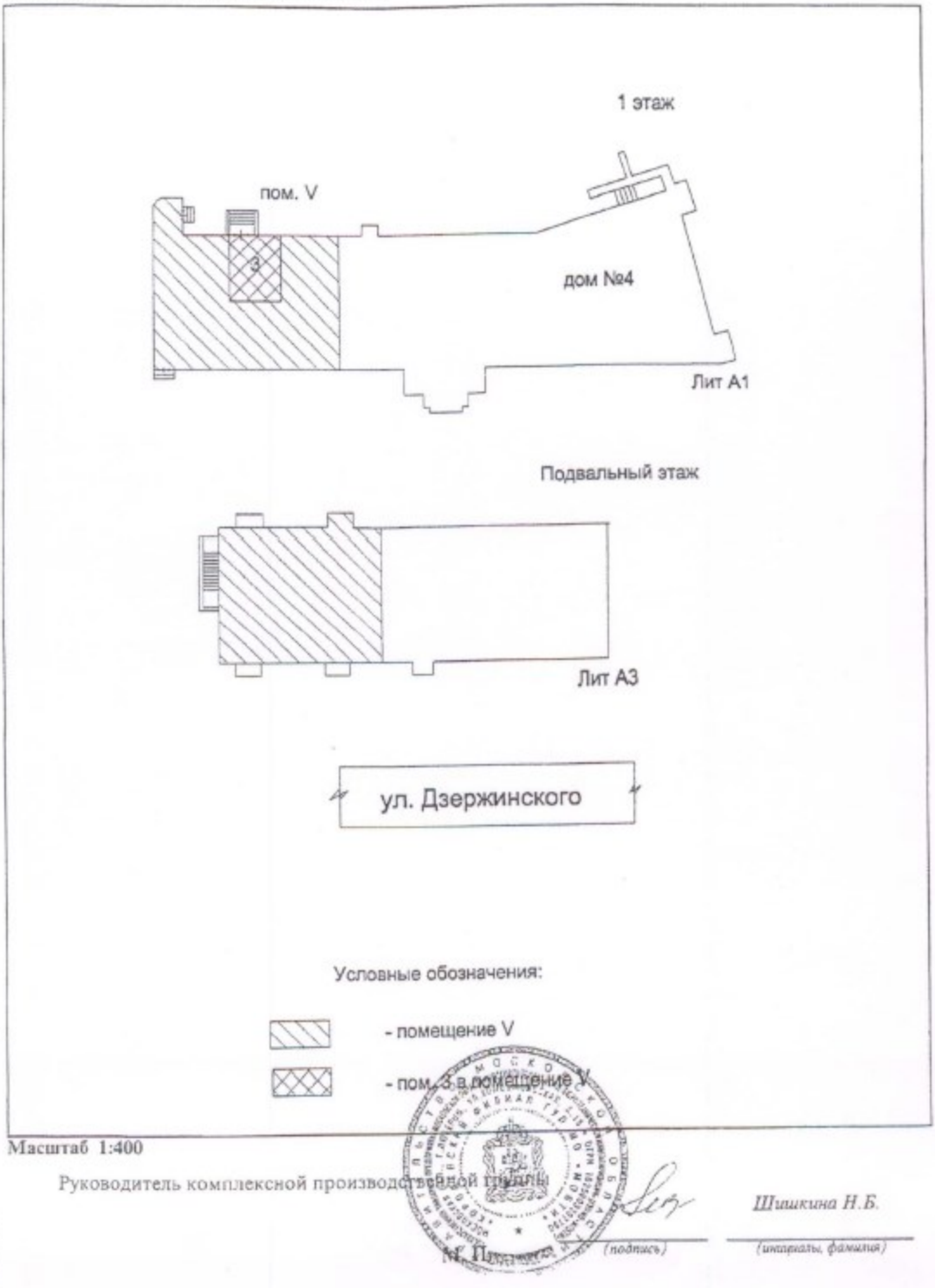
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) *088:068-7519/V-3*

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:400

Руководитель комплексной производственной группы _____ *Шишкина Н.Б.*

(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Прошито, пронумеровано
на 2 (двух) листах
Директор Королевского
филиала ГУП МО «МОБТИ»
И.Е. Шишкина
М.П.

ВЕРНА

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: "14" марта 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 14.01.2011 №45/11

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Промкомплекс", ИНН: 5018125176, ОГРН: 1085018001408, дата гос.регистрации: 20.02.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонная ИФНС России №2 по Московской области, КПП: 501801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Королев, ул.Дзержинского, д.4

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 2, адрес объекта: Московская область, г.Королёв, ул.Дзержинского, д.4, пом.V

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-45/035/2010-165

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" марта 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-45/004/2011-213

Регистратор Владимирова И.

50-АБN 642070

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

ВЕРНА

ПРОМКОМПЛЕКС

Лист № 1 всего листов 2

Дата *14.05.2010 г.*

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) *088:068-7519/V-2*

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. **Этаж** (этажи), на котором расположено помещение *1*

1.3. **Общая площадь помещения** *16,7* кв.м.

1.4. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	*Московская обл.*	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	*городской округ*
	наименование	*Королёв*
Населенный пункт	тип	*город*
	наименование	*Королёв*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	*улица*
	наименование	*Дзержинского*
Номер дома	*4*	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	*А1*	
Номер помещения (квартиры)	*V*	
Иное описание местоположения	---	

1.5. **Назначение помещения** *нежилое*

1.6. **Вид жилого помещения** в многоквартирном доме

(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. **Номер помещения на поэтажном плане** *2*

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 088:068-7519/V по состоянию на 26.06.2009 г.Номер помещения на поэтажном плане - 2 присвоен условно, что соответствует пом. 3 экспликации на пом. V.*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Королёвский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы *Шишкина Н.Б.*

(подпись) *(инициалы, фамилия)*

М.П.

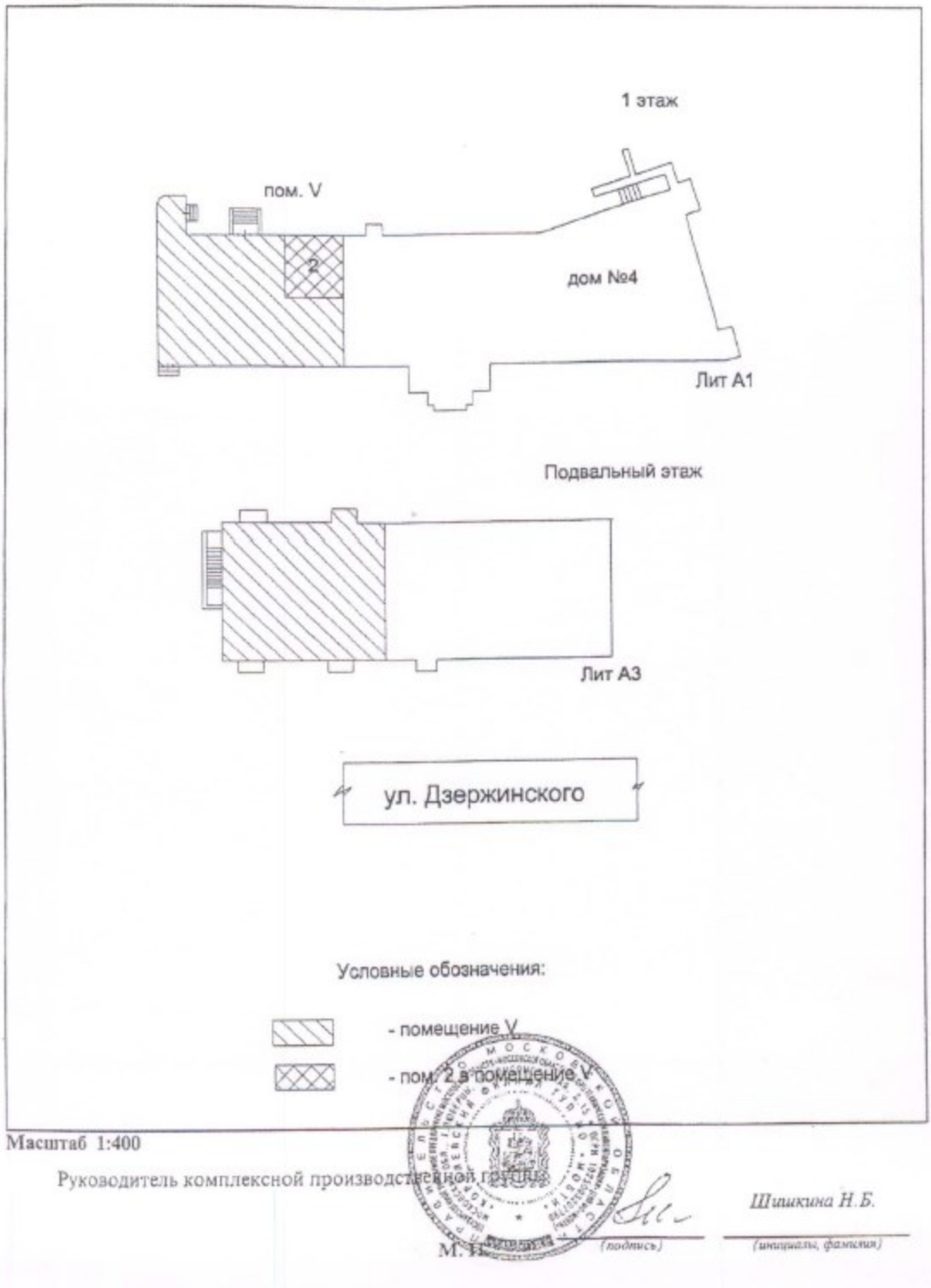
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) *088:068-7519/V-2*

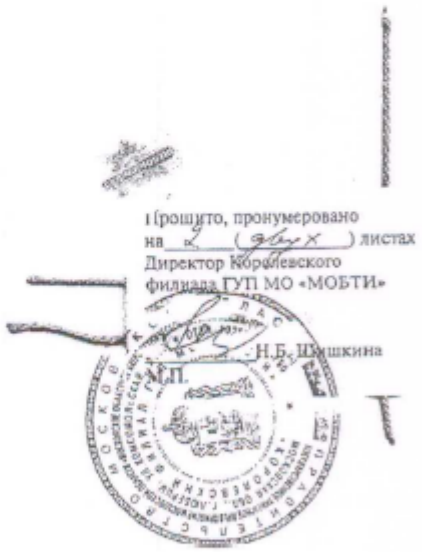
2. План расположения помещения на этаже

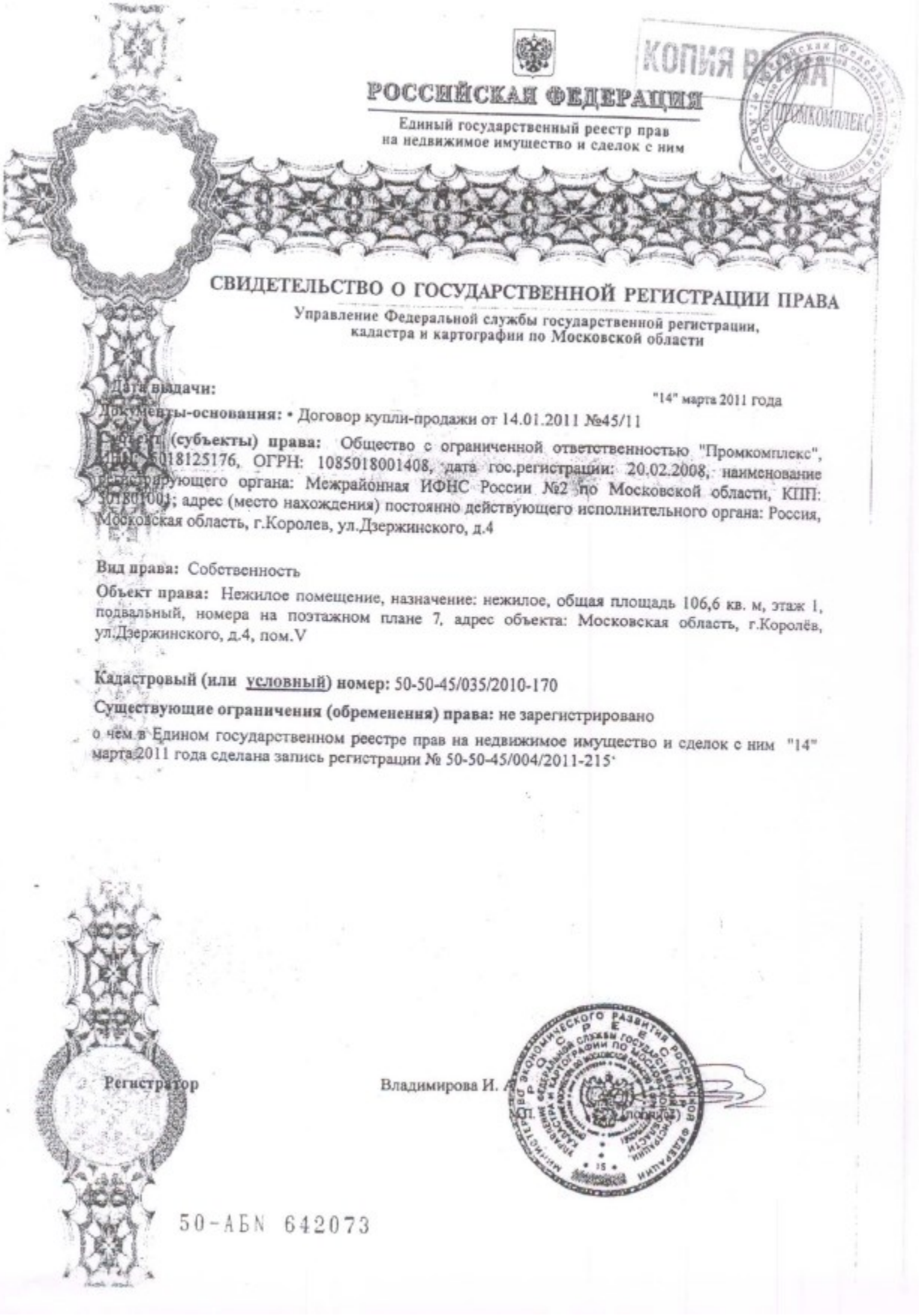


Масштаб 1:400

Руководитель комплексной производственной группы _____ *Шишкина Н.Б.*

М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)


Прошито, пронумеровано
на (Шесть) листах
Директор Королевского
филиала ГУП МО «МОБТИ»
Н.Б. Шишкина
М.П.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

КОПИЯ ВЕРНА

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" марта 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 14.01.2011 №45/11

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Промкомплекс", ИНН: 5018125176, ОГРН: 1085018001408, дата гос.регистрации: 20.02.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонная ИФНС России №2 по Московской области, КПП: 501801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Королев, ул.Дзержинского, д.4

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 106,6 кв. м, этаж 1, подвальный, номера на поэтажном плане 7, адрес объекта: Московская область, г.Королёв, ул.Дзержинского, д.4, пом.V

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-45/035/2010-170

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" марта 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-45/004/2011-215

Регистратор Владимирова И. А.

(подпись)

50-АБН 642073

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

КОПИЯ ВЕРНА

Лист № 1 всего листов 2

Дата *14.05.2010 г.*

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) *088:068-7519/V*

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. **Этаж** (этажи), на котором расположено помещение *1, подвальный*

1.3. **Общая площадь помещения** *106,6* кв.м.

1.4. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	*Московская обл.*	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	*городской округ*
	наименование	*Королёв*
Населенный пункт	тип	*город*
	наименование	*Королёв*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	*улица*
	наименование	*Дзержинского*
Номер дома	*4*	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	*А1*	
Номер помещения (квартиры)	*V*	
Иное описание местоположения	---	

1.5. **Назначение помещения** *нежилое*

1.6. **Вид жилого помещения** в многоквартирном доме

(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. **Номер помещения на поэтажном плане** *7*

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 088:068-7519/V по состоянию на 26.06.2009 г. Номер помещения на поэтажном плане - 7 присвоен условно, что соответствует пом. 11-18 экспликации на пом. V.*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Королёвский филиал ГУП МО "МОБТИ"
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы

(подпись) *Живикина А.В.* *(инициалы, фамилия)*

М.П.

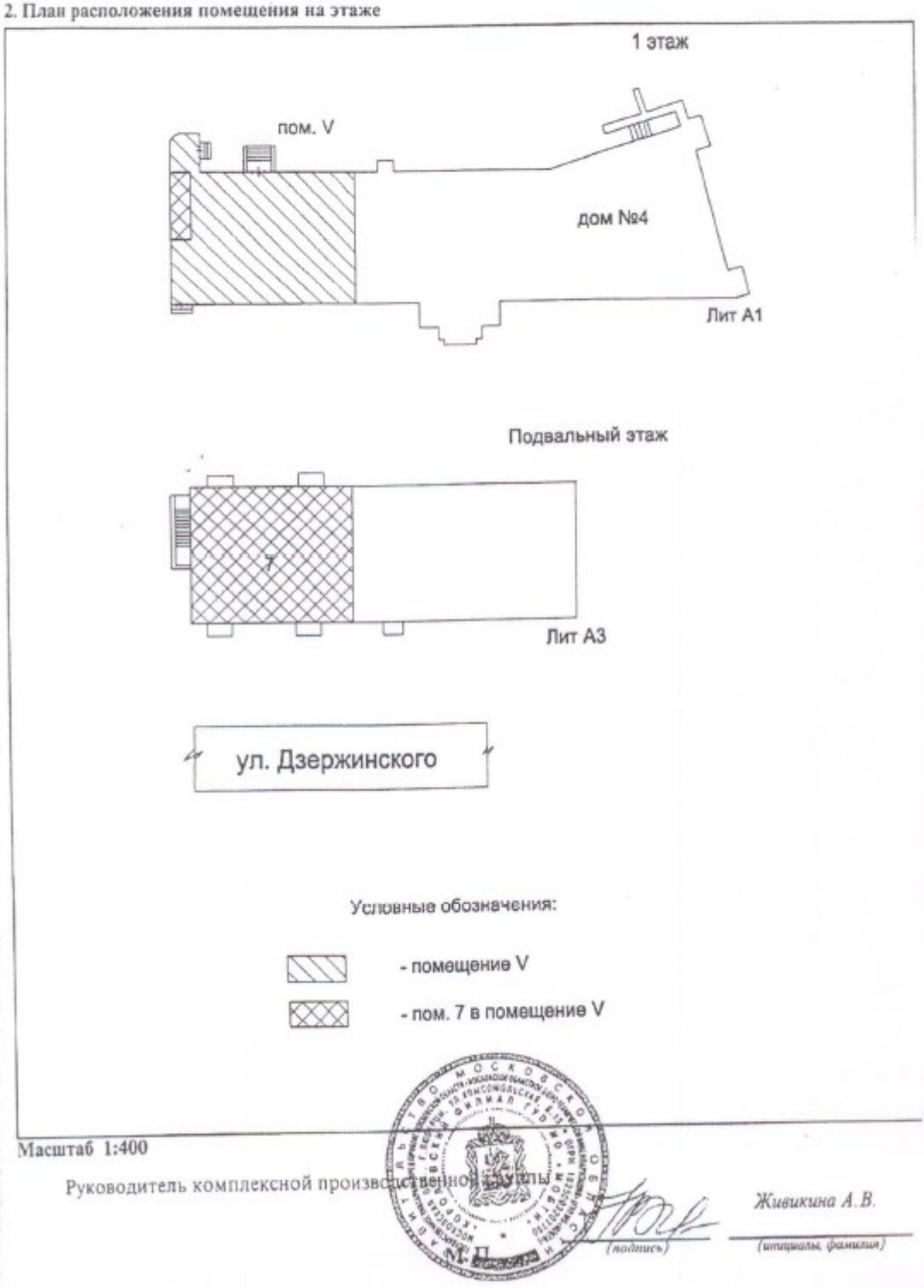
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) *088:068-7519/V-7*

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:400

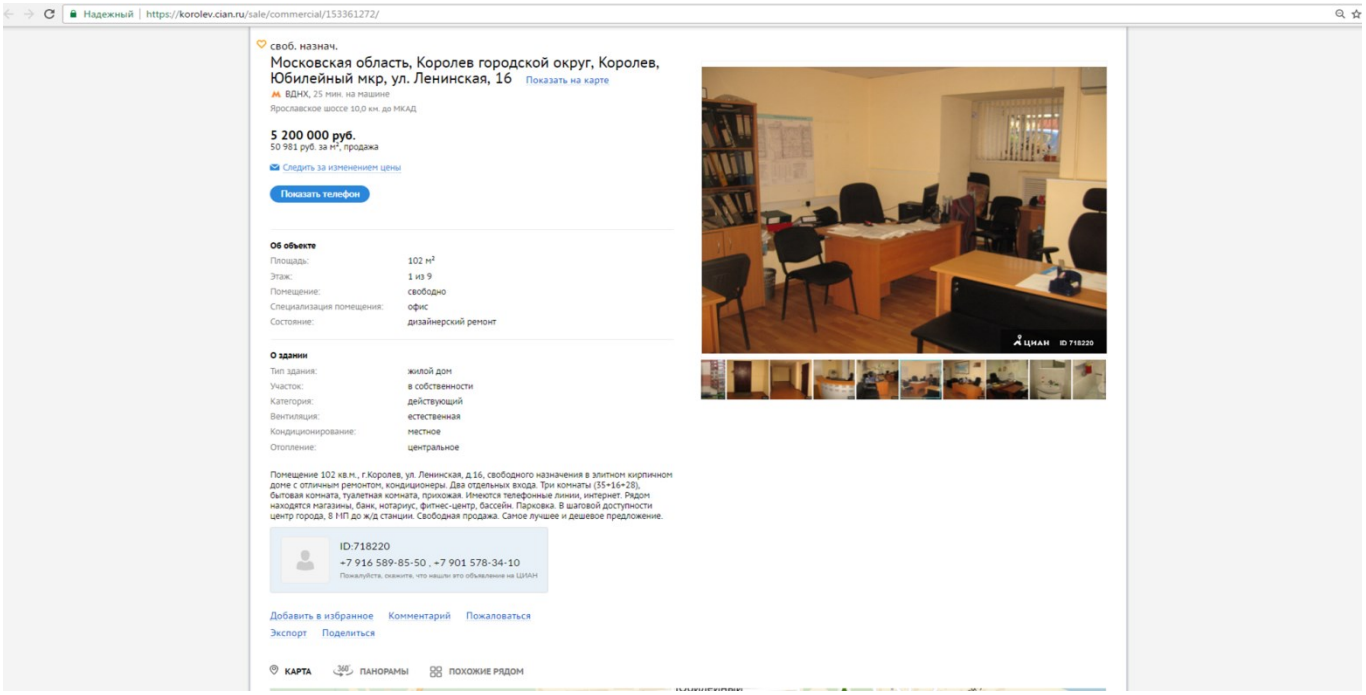
Руководитель комплексной производственной группы *Живикина А.В.*

(подпись) (инициалы, фамилия)

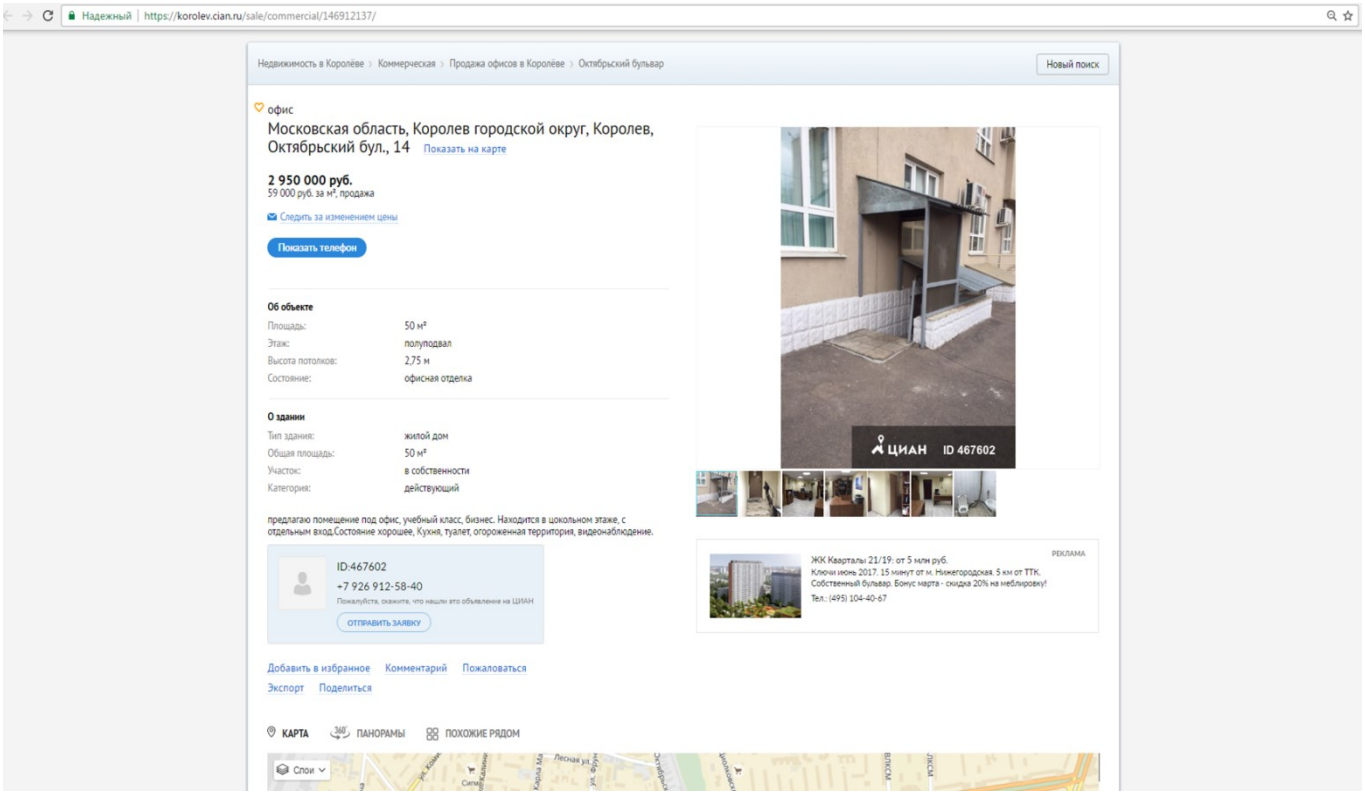
М.П.

Прошито, пронумеровано
на 2 (двух) листах
Руководитель комплексной
производственной группы № 2
Королёвского филиала
ГУП МО «МОБТИ»
А.В. Живикина
М.П.

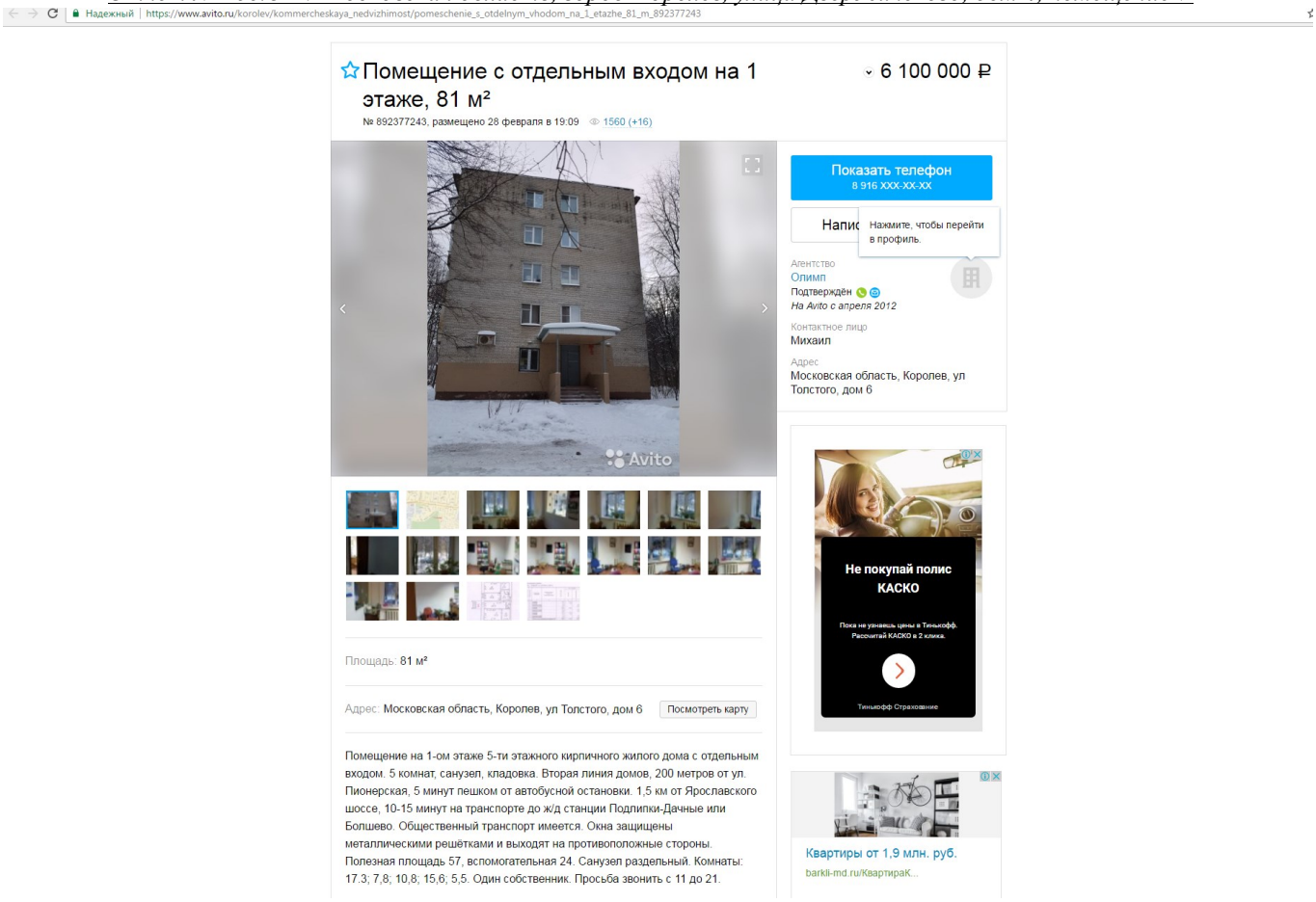
Аналоги Объекта оценки



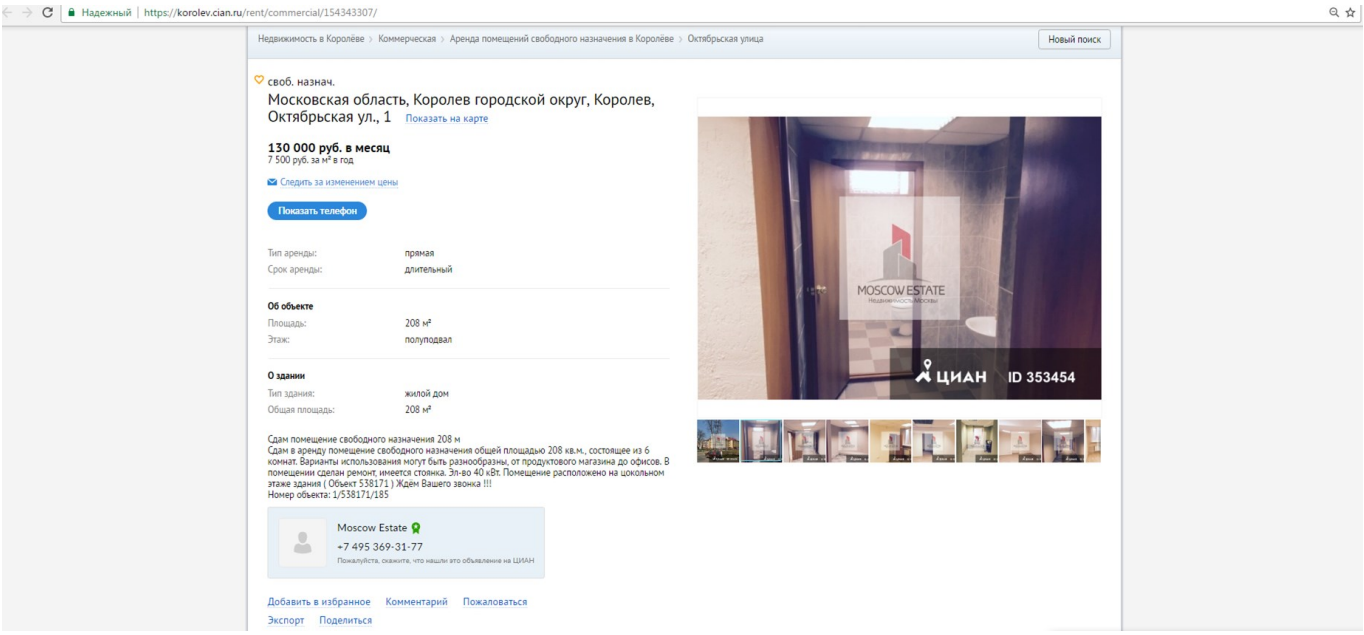
https://korolev.cian.ru/sale/commercial/153361272/



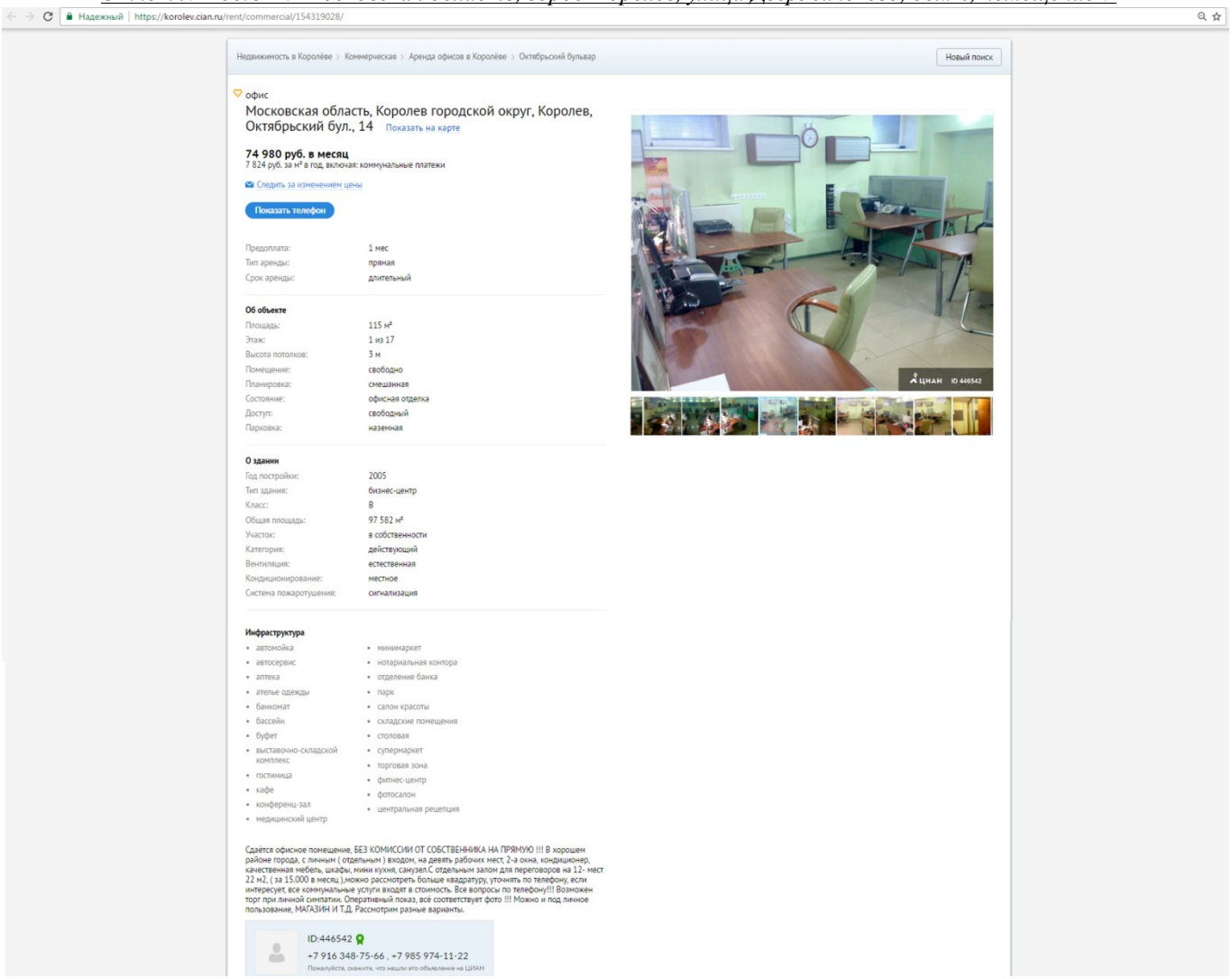
https://korolev.cian.ru/sale/commercial/146912137/



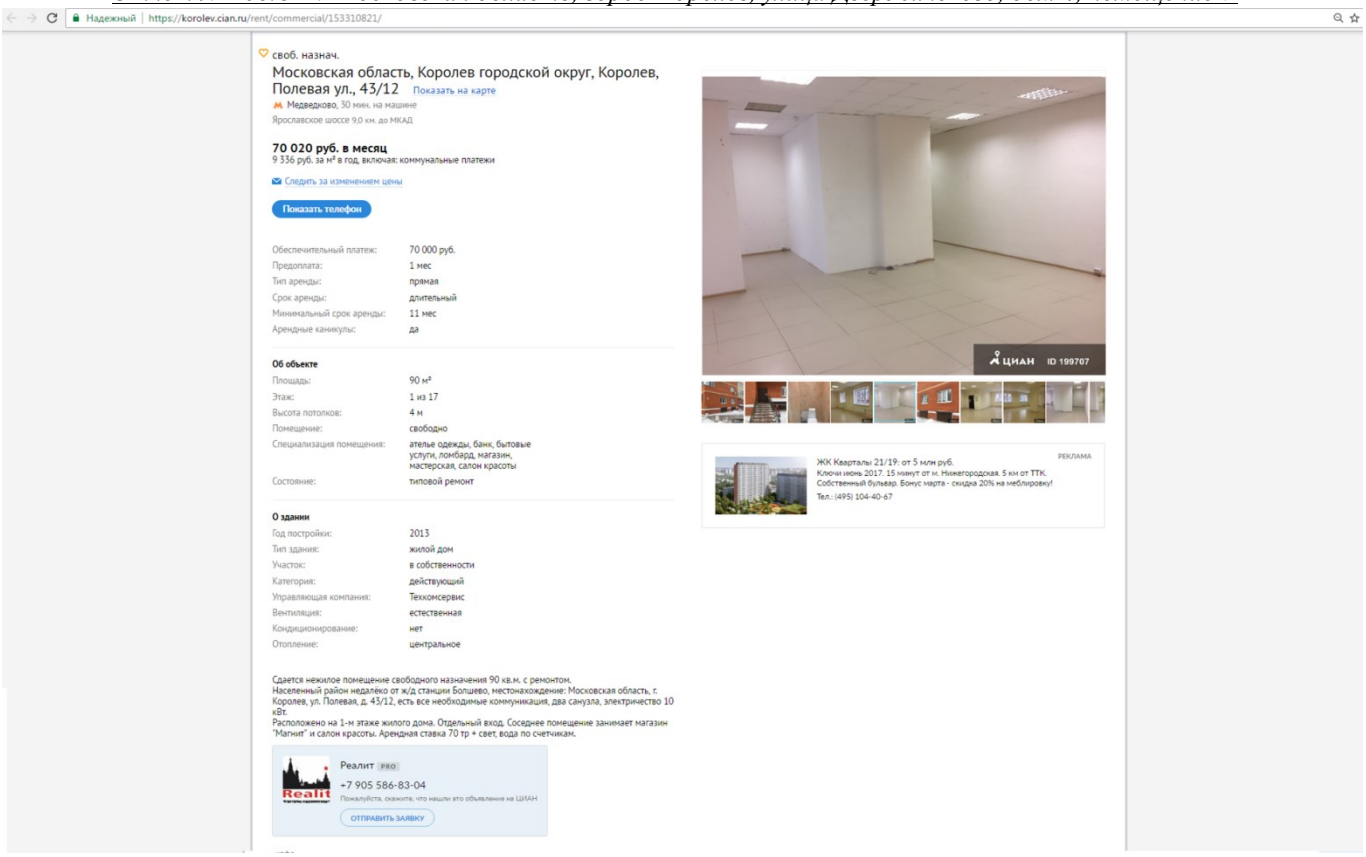
https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_otdelnym_vhodom_na_1_etazhe_81_m_892377243



https://korolev.cian.ru/rent/commercial/154343307/



https://korolev.cian.ru/rent/commercial/154319028/



https://korolev.cian.ru/rent/commercial/153310821/