

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Инвест Проект»

А.Н. Гурьев\_\_\_\_\_

26 апреля 2016 г.

**ОТЧЕТ № НД-1601187-2**

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости объектов  
недвижимого имущества, расположенных по адресу:  
Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16,  
д. 12, пом. I и Ярославская обл., Угличский р-н,  
д. Новоселки

**Заказчик:**

ПАО Сбербанк

**Исполнитель:**

ООО «Инвест Проект»

**Дата оценки:** 02.02.2016

**Дата составления отчета:** 26 апреля 2016 г.

Москва 2016

## О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа «Инвест Проект» работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 года.

### 14 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

#### МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес - общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

#### ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

#### ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда группы компаний на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

#### КОМАНДА

Это высококвалифицированные специалисты, оценщики I категории, члены крупнейших СРО. Некоторые оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

#### РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Балашиха, Видное, Коломна, Королев, Ногинск, Раменское, Руза, Ступино, Химки, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

#### РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

- Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2014 год занимает 11 место (ТОП 100) в рейтинге делового потенциала оценочных компаний, и 8 место в рэнкинге Крупнейших оценочных компаний, работающих на российском рынке оценки по версии Рейтингового Агентства «Эксперт РА».
- По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риэлторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».
- Компания «Инвест Проект» занимает 8 место (ТОП 50) по итогам 2014-2015 г в рейтинге наиболее стратегичных оценочных компаний России. (Институт Экономических Стратегий РАН).
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2010 год занимает 15 место (ТОП 100) в рейтинге крупнейших оценочных компаний России по версии журнала «Финанс».
- Компания «Инвест Проект» награждена Золотым сертификатом, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++ (%)**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2009 г.).
- Компания «Инвест Проект» награждена Большой Золотой Медалью, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2010 г.).

#### ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

- Член Ассоциации Российских Банков (АРБ)
- Член Московского банковского союза
- Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»
- Аккредитация при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
- Аккредитация при Delta Credit
- Партнер Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Аккредитация при Российском Обществе Оценщиков (РОО)
- Сертифицирована на право предоставление услуг по оценке (НП РОО)
- Аккредитация при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)
- Партнер НП «Российская коллегия оценщиков»
- Аккредитация НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»
- Аккредитация НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»
- Аккредитация НП «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»

#### СЕРТИФИКАЦИЯ

В результате проведения аудита Компания «Инвест Проект» подтвердила соответствие внутренней системы менеджмента качества ISO 601:2008

#### ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

**Банки:** «Сбербанк России (ПАО), «Россельхозбанк» (АО), «Промсвязьбанк» (ПАО), ВТБ 24 (ПАО), «Московский индустриальный банк» (ПАО МИНБ), «Собинбанк» (ОАО), «ВТБ» (ПАО), «Уралсиб» (ПАО), «МДМ-Банк» (ПАО), АКБ «Связь Банк» (ПАО), «Возрождение» (ПАО), КБ «ДельтаКредит» (АО), КБ «Глобэкс» (АО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ПАО), Инвестиционный торговый банк (ПАО), Росбанк (АО), «ФК «Открытие» (ПАО), ОАО «АБ «РОССИЯ» и др.

#### КОНТАКТЫ

**Адрес:** 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.

**Телефон:** +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.

**Web:** [www.cgip.ru](http://www.cgip.ru)

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
<b>3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>16</b>
3.1. Сведения о Заказчике оценки, об Исполнителе и об Оценщике .....	16
3.2. Вид определяемой стоимости .....	16
3.3. Допущения, принятые при проведении оценки Объекта оценки .....	17
3.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	18
<b>4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>19</b>
4.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки данных устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
4.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки .....	20
4.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	20
4.4. Анализ местоположения объекта оценки.....	28
4.4.1. Анализ местоположения объектов, расположенных по адресу: Московская область, город Королев, ул. Калининградская д. 16 и д. 12 пом. I.....	28
4.4.2. Анализ местоположения объекта, расположенного по адресу: Ярославская обл., Угличский р-н, дер. Новоселки .....	35
<b>5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ..</b>	<b>37</b>
<b>6. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОЦЕНИВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>41</b>
6.1. Анализ социально – экономической ситуации в стране и регионе.....	41
6.2. Анализ влияния социально – экономической обстановки в Московской области на рынок объекта оценки .....	43
6.3. Экологическая обстановка в регионе расположения объекта оценки .....	44
6.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	46
6.4.1. Краткий анализ земельного рынка в Московской области.....	46
6.4.2. Краткий анализ рынка земельных участков под индивидуальное жилищное строительство Ярославской области .....	50
6.4.3. Краткий анализ рынка офисной недвижимости Московской области в 2015 – 2016 гг. ....	52
6.4.4. Основные ценообразующие факторы .....	56
6.4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	58
6.4.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а так же при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	58
6.5. Оценка ликвидности.....	74
6.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости .....	75
<b>7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>76</b>
7.1. Подходы к оценке .....	76
<b>8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>80</b>
8.1. Определение рыночной стоимости земельного участка и его улучшений в рамках сравнительного подхода, расположенного по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16 .....	80
8.2. Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода, расположенного по адресу: Ярославская обл., Угличский р-н, д. Новоселки.....	106
8.3. Определение рыночной стоимости помещения, расположенного по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I .....	115
8.4. Заключение о результатах рыночной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода .....	121
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>122</b>
9.1. Методология доходного подхода .....	122
9.2. Расчет арендной ставки для административно-хозяйственного здания расположенного по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16.....	123

9.3. Расчет арендной ставки для нежилого помещения расположенного по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I .....	129
9.4. Определение величины чистого операционного дохода .....	136
9.5. Заключение о результатах рыночной стоимости, полученной в рамках доходного подхода	143
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>	<b>144</b>
.....	
<b>11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>150</b>
<b>12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>157</b>
<b>13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>158</b>
13.1. Нормативные документы .....	158
13.2. Справочная литература .....	158
13.3. Методическая литература .....	158
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>160</b>
14.1. Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки .....	160
14.2. Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера .....	167
<b>15. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО – ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА.....</b>	<b>197</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

### Основные факты и выводы

	В рамках настоящего отчета объектом оценки является:	
	Наименование	Адрес
<b>Объект оценки</b>	Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное, 2-этажное, общая площадь 1 380,5 кв. м, инв.№ 088:068-8229, лит. Б, Б1, Б2, Б, Б1. Условный номер: 50:45:00:01818:001	Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16
	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1057,5 кв. м, этаж 1, 2. Условный номер: 50:45:0000000:19153	Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание, общая площадь 814 кв. м, кадастровый номер: 50:45:0040701:26	Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16
	Земельный участок (собственность), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м, общая площадь 225 893 кв. м, кадастровый номер: 76:16:010401:129.	Ярославская обл., Угличский р-н, д. Новоселки
	Канализационная система, ЮС-81	Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16
	Вентиляция, ЮС-70	Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16
	Отопление, ЮС-94	Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16
	Тепловой насос, ЮС-106	Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16
	Инженерная система, ЮС-80	Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 12
	Система дымоудаления в помещениях, ЮС-101	Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 12
Система контроля, сигнализации, видеонаблюдения, ЮС-102	Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 12	
<b>Заказчик оценки</b>	<b>Публичное акционерное общество «Сбербанк России»</b> ОГРН 1027700132195, дата присвоения 16 августа 2002 г. Адрес (место нахождения) юридического лица: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; Адрес для направления письменной корреспонденции: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 8.	
<b>Вид права</b>	Право собственности	
<b>Субъект прав</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственная компания "Сим-Росс"</b> , ОГРН: 1025002031031, да присвоения: 06.06.1997, ИНН/КПП: 5018049292/501801001, Местонахождение: Московская область, г. Королев, ул. Калининградская, д. 16	
<b>Оцениваемые права</b>	Право собственности	
<b>Место нахождения объекта оценки</b>	Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16; Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I; Ярославская обл., Угличский р-н, д. Новоселки	
<b>Дата оценки</b>	02 февраля 2016 г.	
<b>Дата составления Отчета</b>	26 апреля 2016 г.	

<b>Дата осмотра</b>	02 февраля 2016 г.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей
<b>Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)</b>	Договор № НД-1601187 на проведение оценки от 02 февраля 2016 г.
<b>Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки</b>	1 Доллар США = 76,3264 руб. 1 Евро = 82,8141 руб.
<b>Рыночная стоимость, полученная при применении различных подходов с учетом НДС:</b>	
<b>Доходный подход, руб.</b>	<b>110 963 284 (Сто десять миллионов девятьсот шестьдесят три тысячи двести семьдесят четыре)</b>
<b>Сравнительный подход, руб.</b>	<b>159 228 079 (Сто пятьдесят девять миллионов двести двадцать восемь тысяч семьдесят девять)</b>
<b>Затратный подход</b>	<b>Не применялся, обоснован отказ</b>
<b>Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.</b>	<b>123 660 783 (Сто двадцать три миллиона шестьсот шестьдесят тысяч семьсот семьдесят три)</b>
<b>Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.</b>	<b>141 697 640 (Сто сорок один миллион шестьсот девяносто семь тысяч шестьсот сорок)</b>
<b>Ликвидационная стоимость, без учета НДС, руб.</b>	<b>116 803 720 (Сто шестнадцать миллионов восемьсот три тысячи семьсот двадцать)</b>
<b>Ликвидационная стоимость, с учетом НДС, руб.</b>	<b>134 840 577 (Сто тридцать четыре миллиона восемьсот сорок тысяч пятьсот семьдесят семь)</b>

Источник: рассчитано ООО «Инвест Проект» по данным Заказчика

Табл. 1.2

### Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1057,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I	59 093 381	50 079 136
В том числе:			
1.1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Условный номер: 50:45:0000000:19153	48 456 572	41 064 891
1.2	Инженерная система, ЮС-80	8 923 101	7 561 950
1.3	Система дымоудаления в помещениях, ЮС-101	295 467	250 396
1.4	Система контроля, сигнализации, видеонаблюдения, ЮС-102	1 418 241	1 201 899
2	Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное, 2-этажное, общая площадь 1380,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16	63 556 861	54 534 249
В том числе:			
2.1	Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное. Условный номер: 50:45:00:01818:001	58 828 452	49 854 621
2.2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание, общая площадь 814 кв. м, кадастровый номер: 50:45:0040701:26	4 408 624	4 408 624
2.3	Канализационная система, ЮС-81	127 114	107 724
2.4	Вентиляция, ЮС-70	1 000 <sup>1</sup>	847
2.5	Отопление, ЮС-94	190 671	161 586
2.6	Тепловой насос, ЮС-106	1 000 <sup>2</sup>	847
3	Земельный участок (собственность), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м, общая площадь 225 893 кв. м, кадастровый номер: 76:16:010401:129	19 047 398	19 047 398
<b>ИТОГО, руб.</b>		<b>141 697 640</b>	<b>123 660 783</b>

Источник информации: расчет Оценщика

<sup>1</sup> Рыночная стоимость принята условно в размере 1 000 руб.

<sup>2</sup> Рыночная стоимость принята условно в размере 1 000 руб.

Табл. 1.3

**Итоговая величина ликвидационной стоимости объектов недвижимости**

№	Наименование объекта	Ликвидационная стоимость с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1057,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I	59 093 381	50 079 136
В том числе:			
1.1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Условный номер: 50:45:0000000:19153	48 456 572	41 064 891
1.2	Инженерная система, ЮС-80	8 923 101	7 561 950
1.3	Система дымоудаления в помещениях, ЮС-101	295 467	250 396
1.4	Система контроля, сигнализации, видеонаблюдения, ЮС-102	1 418 241	1 201 899
2	Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное, 2-этажное, общая площадь 1380,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16	63 556 861	54 534 249
В том числе:			
2.1	Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное. Условный номер: 50:45:00:01818:001	58 828 452	49 854 621
2.2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание, общая площадь 814 кв. м, кадастровый номер: 50:45:0040701:26	4 408 624	4 408 624
2.3	Канализационная система, ЮС-81	127 114	107 724
2.4	Вентиляция, ЮС-70	1 000 <sup>3</sup>	847
2.5	Отопление, ЮС-94	190 671	161 586
2.6	Тепловой насос, ЮС-106	1 000 <sup>4</sup>	847
3	Земельный участок (собственность), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м, общая площадь 225 893 кв. м, кадастровый номер: 76:16:010401:129	12 190 335	12 190 335
<b>ИТОГО, руб.</b>		<b>134 840 577</b>	<b>116 803 720</b>

Источник информации: расчет Оценщика

**Особые условия:**

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

2. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор

ООО «Инвест Проект»

**А.Н. Гурьев**

**Дипломированный Оценщик,**

(диплом ПП № 411935)

Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации

«Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО).

Номер по реестру 1069.50 от 01.03.2011

**Ю.И. Страхов**

26.04.2016

<sup>3</sup> Рыночная стоимость принята условно в размере 1 000 руб.

<sup>4</sup> Рыночная стоимость принята условно в размере 1 000 руб.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, в лице своего филиала Среднерусского банка, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Заместителя Председателя Среднерусского банка ПАО Сбербанк Федотовой Анастасии Васильевны, действующего на основании доверенности № 22-01-23/262 от 05.03.2015, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Инвест-Проект», ООО «Инвест-Проект», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Гурьева Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором на проведение оценки от «02» февраля 2016 г. № НД-1601187

### 1. Объектами оценки являются

Наименование	Адрес
Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное, 2-этажное, общая площадь 1380,5 кв. м, инв.№ 088:068-8229, лит. Б, Б1,Б2, б, 61.Условный номер: 50:45:00:01818:001 Св. о собственности: 50-АД №278412 от 18.09.2012 г.	Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1057,5 кв. м. этаж 1, 2. Условный номер: 50:45:0000000:19153 Св. о собственности: 50-АЗ №452412 от 21.05.2014 г.	Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д.12, пом. I
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание, общая площадь 814 кв. м, кадастровый номер: 50:45:0040701:26	Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16
Земельный участок (собственность), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м, общая площадь 225 893 кв. м, кадастровый номер: 76:16:010401:129.	Ярославская обл., Угличский р-н, д. Новоселки

### 2. Имущественные права на объект оценки

Объекты оценки принадлежат на праве собственности ООО НПК "Сим-Росс".

### 3. Цель оценки

Определение **рыночной стоимости имущества и ликвидационной стоимости объектов оценки (при сроке рыночной экспозиции не превышающем 180 календарных дней) с учетом НДС**, переданного в залог ПАО Сбербанк в качестве залогового обеспечения по заключенным ранее кредитным договорам с ООО НПК "Сим-Росс", а также **уступка прав требования по заключенным договорам**.

### 4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью, в том числе для определения переуступки прав требований по кредитным договорам, залоговым обеспечением по которым выступает оцениваемое имущество. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

### 5. Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость, под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256



## **6. Дата определения стоимости (дата оценки)**

Оценка проводится на дату: «02» февраля 2016 г.

## **7. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка<sup>6</sup>**

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения производственной площадки и осмотра имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды проводится оценка с учетом этих обременений.
- Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и должны быть предварительно согласованы с ПАО Сбербанк.

## **8. Требования к проведению оценки**

### **8.1 Оценка недвижимости**

#### *Физическая и правовая идентификация объектов*

Осмотр объектов недвижимого имущества должен быть осуществлен непосредственно оценщиком. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий<sup>7</sup> и общей оценки состояния объектов и приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке.

Оценщику необходимо осуществить сбор и анализ правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объектов оценки, используемые в дальнейших расчетах.

По результатам анализа перечня документов формируется вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объектов.

При проведении анализа должны быть выполнены следующие действия:

- осуществлена сверка параметров объектов, указанных в технических и правоустанавливающих документах с данными, явившимися результатом осмотра;
- осуществлена «привязка» объекта к конкретному земельному участку (сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку);

В Отчете об оценке должно быть указано наличие обременений.

#### *Определение подходов к оценке*

- При проведении оценки в зависимости от типа недвижимости могут быть

<sup>6</sup> Допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

<sup>7</sup> Приложенных к Отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки. В Отчете об оценке необходимо привести следующие основные фотографии: адресный указатель на доме, вид с улицы (фасад), окружение объекта оценки, внутреннее состояние помещений, внутреннее состояние подвалов/коммуникаций. Фотографии должны быть подписаны, при необходимости содержать пояснения.

использованы затратный/сравнительный/доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

- При проведении оценки обязательно использование сравнительного подхода. При невозможности использования сравнительного подхода в Отчете должны быть приведены рыночные ориентиры по возможной стоимости объектов, дающие подтверждение результатов, полученных с использованием других подходов.
- Исполнителю следует учитывать при выборе подходов и методов оценки для получения адекватной стоимости оцениваемых активов ограничение по использованию имеющихся у объектов оценки коммуникаций (вода, электричество, газ и т.д.) в связи с тем, что Потенциальный покупатель с приобретением прав на строения одновременно не получит права на те или иные коммуникации.

#### Обоснование вносимых корректировок

Данные, приведенные в качестве обоснования вносимых корректировок в Отчете об оценке, должны отвечать следующим требованиям:

- выбор ценообразующих факторов должен быть обоснован;
- если значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет более 30% (без учета скидки на торг), должно быть приведено обоснование такого значения суммарной корректировки, а также аргументация возможности позиционирования таких объектов в качестве аналогов объекта оценки.

#### **8.2 Оценка должна быть выполнена в соответствии со следующими нормативными документами:**

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки;
- Федеральным Стандартом Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральным Стандартом Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральным Стандартом Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральным Стандартом Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик;
- Техническим заданием на оценку, выданным Банком или согласованным с Банком.

#### **9. Требования к отчету об оценке**

Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта оценки в двух экземплярах (далее - Отчет) и Банку в виде заверенной копии Отчета.

Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, а также Стандартов и правил оценки, установленных саморегулируемой организацией оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков».

В разделе НЭИ должен быть проведен анализ и сделаны выводы относительно перспектив по дальнейшему использованию оцениваемых активов. В отчете должна быть развернутая информация, позволяющая понять, насколько оцениваемый актив является полноценно завершенным технологическим комплексом.

Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки:

- Правоустанавливающих и технических документов;
- Принтскрины аналогов из сети Интернет

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителями и Оценщиком.

**При описании Объектов оценки должна быть приведена следующая информация:**

➤ **Недвижимость:**

Описание объектов недвижимости

Минимальный объем информации, который должен быть отражен в Отчете об оценке по каждому из объектов недвижимости:

- объект недвижимости: здание/помещение, функциональное назначение, адрес, кадастровый номер, инвентарный номер, условный номер (при наличии), общая/полезная площадь, материал стен, перекрытий, окон, конструктивная система здания, год постройки, этаж/этажность, наличие подземных этажей, состав инженерных коммуникаций, систем безопасности, высота потолков, состояние и материалы отделки, общее состояние объекта, разрешенное и текущее использование объекта оценки;
- земельный участок: разрешенное и текущее использование, адрес, кадастровый номер, площадь земельного участка, площадь застройки, характеристика правоустанавливающих документов;
- общее описание производственной площадки, местонахождение, карта местности с указанием местоположения Объекта оценки, позволяющая получить представление о конфигурации границ земельных участков и пространственном расположении оцениваемого комплекса относительно основных ориентиров (улиц, дорог, населенных пунктов); схема площадки с указанием расположения основных объектов недвижимости;
- организация тепло-, энерго-, газо- и водоснабжения;
- общее описание зданий в разбивке по типам: административно-бытовые, производственные, складские, вспомогательного назначения и пр. с указанием основных технических характеристик зданий и их местонахождения (для зданий, располагаемых за пределами производственной площадки);
- суммарные площади и объемы производственных, административных, складских и вспомогательных площадей;
- общее описание сооружений и передаточных устройств с указанием основных технических характеристик (общей площади, протяженности и т.д.);
- возрастная характеристика оцениваемых активов, общее техническое состояние активов в целом и отдельных наиболее дорогостоящих позиций в частности.

В случае разночтения в характеристиках объекта, влияющих на стоимость, выявленных в представленных документах, это следует указать в Отчете об оценке.

Анализ рынка и анализ ликвидности имущества

В Отчете об оценке должна быть:

- указана характеристика сегмента рынка: емкость, динамика цен и арендных ставок, уровень доходности, доля вакантных площадей, наиболее значимые сделки по продаже и аренде, введенные в эксплуатацию объекты и т.п.;
- приведен анализ спроса, анализ предложения, указаны тенденции развития сегмента рынка к которому принадлежит оцениваемый объект, представлена краткая характеристика типичных продавцов и покупателей, приведены данные о риэлторских компаниях, указан диапазон скидок при заключении реальных сделок аренды и купли-продажи;
- указаны основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов исследуемого сегмента. Исполнитель должен выявить ценообразующие факторы, провести анализ и указать степень значимости ценообразующих факторов для конкретного типа объектов недвижимости к которым принадлежит оцениваемый объект;
- приведены прямые ссылки на источники информации используемые в обзоре с указанием дат.

#### Формирование вывода о степени ликвидности объекта

В Отчете об оценке должно быть приведено обоснование степени ликвидности оцениваемого объекта, указаны факторы, снижающие/увеличивающие его ликвидность.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

По срокам реализации ликвидность может быть:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	7-18

\* - если срок реализации более 18 мес., данный факт необходимо указать в Отчете об оценке, при этом, ликвидность по вышеприведенной шкале оценивается как низкая

Ликвидность оцениваемого недвижимого имущества может быть определена как на основании проведенного анализа рынка, так и путем экспертного опроса организаций, занимающихся реализацией аналогичного имущества.

В Отчете должны быть приведены прямые ссылки на источники информации, используемые в обзоре с указанием дат.

Результаты оценки активов должны быть представлены в разбивке по каждому инвентарному объекту движимого и недвижимого имущества, согласно реестру основных средств.

## **10. Специальные требования к расчетам**

### **10.1 В рамках доходного подхода:**

Основные параметры, которые должны быть обоснованы в Отчете об оценке:

- уровень используемых в расчетах цен продаж и ставок аренды;
- уровень используемых в расчетах эксплуатационных расходов;

- обоснование используемых прогнозов изменения цен продаж, ставок аренды и др.;
- обоснование ставок капитализации и дисконтирования;
- график реализации (при использовании в расчетах);

В случае имеющихся договоров аренды, рыночную стоимость считать по действующим ставкам, предварительно проанализировав их по рынку.

### **10.2 В рамках сравнительного подхода:**

При оценке сравнительным подходом не допускается проведение оценки с предварительным выделением стоимости строений (как стоимости объекта-аналога за вычетом стоимости земельного участка). Расчет по сравнительному подходу необходимо проводить с проведением корректировок к полной стоимости объектов аналогов (земля + строения).

В Отчете об оценке должно быть приведено подробное единообразное описание объектов-аналогов, дающее полное представление об их экономических и технических характеристиках, а также о физическом состоянии, включая все определенные основные ценообразующие факторы в Анализе рынка.

Аналогом может считаться объект, относящийся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и имеющий схожие с объектом оценки характеристики: назначение, площадь, место расположения, состояние, текущее использование, класс объекта и т.п.

При формировании перечня аналогов, в Отчете должна быть представлена карта (схема) месторасположения объектов аналогов с указанием местоположения объекта оценки.

#### Основные требования к аналогам:

- при выборе аналогов важно максимально близкое соответствие аналога объекту оценки по дате предложения и по основным ценообразующим факторам;
- в Отчете об оценке должны быть приведены прямые ссылки на источники информации с указанием контактных телефонов, контактных лиц, в приложении приведены копии материалов (коммерческих предложений, объявлений и т.п.) и/или распечаток из сети Интернет. Информации должно быть достаточно для возможности проверки применяемых для расчета исходных данных.

#### Обоснование вносимых корректировок:

Данные, приведенные в качестве обоснования вносимых корректировок в Отчете об оценке, должны отвечать следующим требованиям:

- выбор ценообразующих факторов должен быть обоснован;
- не рекомендуется использование метода кодировок. В случае использования для обоснования корректировок метода кодировок, величина корректировок дополнительно должна быть подтверждена на основании парных продаж или других аналитических методов;
- если разница между максимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта и минимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта составляет более 30% (без учета скидки на торг), то в Отчете об оценке должно быть приведено аргументированное обоснование данного отклонения;
- если значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет более 30% (без учета скидки на торг), должно быть приведено обоснование такого значения суммарной корректировки, а также аргументация возможности позиционирования таких объектов в качестве аналогов Объекта оценки.

При проведении оценки земельного участка в Отчете об оценке рекомендуется осуществить анализ следующих аспектов:

- соответствие/несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию;
- наличие/отсутствие прав на пользование земельным участком;
- достаточность земельного участка для эффективного функционирования объекта недвижимости.

Избыточный, с точки зрения рынка, земельный участок, по которому осуществлено межевание, может быть оценен, как отдельный объект.

При невозможности выполнения перечисленных пунктов, указываются причины, по которым их выполнение было невозможно.

При расчетах все поправки должны быть обоснованы и/или рассчитаны. Не допускается наличие в расчетах экспертных корректировок, размер которых не подтвержден рынком.

### **10.3 В рамках затратного подхода:**

В рамках затратного подхода необходимо уделить внимание следующим аспектам.

- оценка зданий и сооружений может быть осуществлена на основании метода удельных показателей, в качестве которых может выступать стоимость строительства 1 кв., куб. или погонного метра. В отчете в обязательном порядке должны быть приведены источники получения ценовой информации;
- оценка административно-бытовых зданий и складских помещений, функциональное замещение которых возможно технологически другими объектами, находящимися за периметром производственного комплекса, должна осуществляться с учетом текущих среднерыночных цен на данные виды недвижимости в регионе

При расчете износа Оценщик должен придерживаться следующих правил:

- величина физического износа не может определяться только на основании данных, предоставленных техническими специалистами Клиента. Эти данные могут носить либо справочный характер, либо использоваться как один из методов расчета физического износа только наряду с другими;
- при определении величины накопленного износа Оценщик может руководствоваться методом срока жизни и методом разбиения. Определение фактического физического состояния зданий/сооружений должно подтверждаться данными о фактическом состоянии конструктивных элементов строений, зафиксированных в результате осмотра и зафиксированных в фото-материалах Отчета об оценке (либо экспертных заключениях, представленных Исполнителю).

***При невозможности выполнения пунктов, перечисленных в рамках доходного, затратного, сравнительного подходов, указываются причины, по которым их выполнение было невозможно.***

Результаты работ помимо Отчета об оценке также должны включать электронные расчетные таблицы в формате Excel с содержанием расчетных формул.

В дополнение к Отчету должна быть представлена сводная таблица в формате Excel по всем объектам движимого и недвижимого имущества Компании с указанием следующих параметров:

Для недвижимости:

- Адрес
- Текущее функциональное использование
- Наилучшее использование

- Общая площадь
- Рыночная стоимость объекта
- Рыночная стоимость объекта из расчета за 1 единицу измерения.

#### **Согласование результатов**

При согласовании результатов необходимо придерживаться следующих правил:

1. в процессе согласования результатов должен быть проведен анализ расхождения результатов, полученных различными подходами (при наличии расхождения). В случае существенного расхождения, в Отчетах об оценке должно быть приведено аргументированное обоснование данного отклонения. Анализ расхождений следует связать с анализом чувствительности;
2. целесообразность применения/неприменения подхода к оценке и процедура взвешивания полученных результатов различными подходами должны быть раскрыты в Отчете об оценке;

***При формировании итогового вывода о стоимости важно убедиться что полученные в рамках того или иного подхода результаты оценки несущественно отличаются друг от друга (расхождение между результатами должно быть не более 30%). В ином случае, в Отчете об оценке должно быть аргументированное обоснование данного отклонения.***

#### **11. Заключительные положения**

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

*Источник информации: данные договора № НД-1601187 от 02 февраля 2016 г.*

### 3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

#### 3.1. Сведения о Заказчике оценки, об Исполнителе и об Оценщике

Табл. 3.1

##### Основные сведения

<b>Сведения о Заказчике</b>	<p><b>Публичное акционерное общество «Сбербанк России»</b>          ИНН/КПП: 7707083893/775001001          ОГРН: 1027700132195          Дата присвоения: 20 июня 1991 г.          Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19</p>
<b>Сведения об Оценщике</b>	<p><b>Страхов Юрий Иосифович</b>          Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО). Номер по реестру 1069.50 от 01.03.2011.          Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:          Диплом о профессиональной переподготовке ПП-411935, регистрационный номер 315, 27.09.2001, Международная академия оценки и консалтинга.          Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:          Договор обязательного страхования ответственности оценщика №ГО-ОЦ-1179/15 от 21.04.2015, страховщик АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Срок действия договора страхования – с 21.04.2015 по 20.04.2016. Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.          Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис № ГО-ОЦ-2134/16 страховая компания «Инвестиции и Финансы». Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2016 г. по 20 апреля 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.          Стаж работы в оценочной деятельности: 15 лет (с 2001 г.).</p>
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»</b>          Местонахождение: 107207, г. Москва, Щёлковское шоссе, д. 77, стр. 1          ОГРН: 1055005937953, дата присвоения: 15 декабря 2005 г., ИНН: 5031064998;          КПП 503101001; Р/с: 40702810503600141031;          К/с: 30101810900000000181 в Ногинском филиале банка «Возрождение», ПАО г. Ногинск; БИК: 044525181          Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:          Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков № 0603 002839 Серия ПООЦ от 02.10.2015, страховщик ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН». Срок действия договора страхования – с 02.10.2015 по 01.10.2016. Общая страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) руб.</p>

*Источник информации: данные Заказчика; данные Исполнителя*

Для проведения работ по оценке согласно Договору не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.

#### 3.2. Вид определяемой стоимости

Вид определяемой стоимости – рыночная.

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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 открытый рынок в форме 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 чей-либо стороны не было;



- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### **3.3. Допущения, принятые при проведении оценки Объекта оценки**

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в 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 (или иную) стоимость объекта.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.

4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.

5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком 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.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть 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.

10. 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.

11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

13. При проведении оценки Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах,

могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые.

14. Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой выборочные значения случайных величин. На этом основании, полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости.

15. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода оценки).

16. При проведении идентификации оцениваемых объектов недвижимости Оценщиком установлено наличие обременений (залог в ПАО Сбербанк). При определении рыночной стоимости объектов недвижимости обременения не учитывались.

### **3.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик.

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет – Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО).

Настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО):

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
5. Стандартами и правилами оценочной деятельности установленными саморегулируемой организацией оценщиков – «Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО).

#### **4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>8</sup>**

##### **4.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки данных устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования был осмотрен как объект оценки, так и прилегающая зона (окружение). В период проведения осмотра Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр конструктивных элементов, внутренних помещений.

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные в таблице ниже.

Табл. 4.1

##### **Перечень предоставленных документов для проведения оценки недвижимого имущества**

№ п/п	Наименование документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 – АД № 278412 от 18 сентября 2012 г., выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
2	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 – АЗ № 452412 от 21 мая 2014 г., выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
3	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 – АЗ № 453412 от 11 июня 2014 г., выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
4	Свидетельство о государственной регистрации права серия 76 – АБ № 611505 от 17 сентября 2012 г., выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
5	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 45/021/2014 – 173 от 16 мая 2014 г. (копия)
6	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90 - 10548291 от 24 сентября 2015 г. (копия)
7	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 45/026/2014 - 92 от 19 июня 2014 г. (копия)
8	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90- 10291484 от 16 сентября 2015 г. (копия)
9	Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 02 июля 2010 г. (копия)
10	Технический паспорт на нежилое помещение по состоянию на 13 декабря 2011 г. (копия)
11	Кадастровый паспорт на нежилое помещение № МО – 14/3В – 1199146 от 01 августа 2014 г. (копия)
12	Кадастровый паспорт земельного участка № МО – 14/3В – 472770 от 31 марта 2014 г. (копия)
13	Договор купли – продажи земельного участка № 9 – ЗЮ/14 от 18 апреля 2014 г. (копия)
14	Кадастровый паспорт помещения №99/2016/322794 от 16.05.2016 (копия)
15	Кадастровый паспорт земельного участка №99/2016/3822793 от 16.05.2016 (копия)
16	Кадастровый паспорт земельного участка №99/2016/3822796 от 16.05.2016 (копия)
17	Кадастровый паспорт здания №99/2016/3822795 от 16.05.2016 (копия)

*Источник информации: данные Заказчика*

<sup>8</sup> Описание объектов в данной главе выполнено на основании информации предоставленной Заказчиком оценки.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

#### **4.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки**

Объектом оценки являются объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, город Королев, ул. Калининградская

Рассматриваемое имущество на дату оценки принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью Научно - производственная компания «Сим – Росс», права оформлены в установленном законном порядке.<sup>9</sup>

Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Далее описание объекта оценки приведено в соответствии с данными технической документации, а также данными, предоставленными Заказчиком оценки (копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету).

#### **4.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Табл. 4.2

##### **Описание количественных и качественных характеристик объекта: нежилое здание, площадью 1 380,5 кв. м**

<b>Наименование показателя</b>	<b>Значение</b>
<b>Наименование объекта</b>	Нежилое здание, назначение: административно-хозяйственные объекты
<b>Местоположение объекта оценки</b>	Московская область, г. о. Королев, г. Королев, ул. Калининградская, д. 16
<b>Кадастровый (или условный) номер</b>	50:45:00:01818:001
<b>Установленные права</b>	Право собственности
<b>Форма собственности</b>	Частная
<b>Субъект права</b>	ООО Научно-производственная компания "Сим-Росс", ОГРН: 1025002031031, да присвоения: 06.06.1997, ИНН/КПП: 5018049292/501801001, Местонахождение: Московская область, г. Королев, ул. Калининградская, д. 16
<b>Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы</b>	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД N 278412 от 18.09.2012, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
<b>Общая площадь объекта оценки по Свидетельству о государственной регистрации права, кв. м/протяженность, п. м</b>	1 380,50
<b>Общая площадь объекта оценки по Техническому паспорту, кв. м</b>	1 380,50
<b>Тип объекта оценки</b>	Административно-офисное здание
<b>Функциональное назначение</b>	Офисное
<b>Текущее использование</b>	Офисное
<b>Этажность здания</b>	2
<b>Этаж расположения</b>	Подвал, первый, второй, мансарда

<sup>9</sup> Свидетельства о государственной регистрации права.

Наименование показателя	Значение
Наличие подвала/цокольного этажа	есть подвал
Строительный объем здания, куб. м	5 051,00
Год постройки здания	2002
Площадь застройки, кв. м	493,7
Высота потолков, м	2,65; 2,75; 2,70; 2,40
Физический износ по данным технического паспорта, %	н/д
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	н/д
Техническое состояние здания	рабочее
Наличие парковки	Стихийная
Наличие отдельного входа	Имеется
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется
Наличие отопления	Имеется
Наличие канализации	Имеется
Наличие обременений	Ипотека в силу закона, согласно Свидетельству о государственной регистрации права и выписке из ЕГРП
Наличие дополнительных улучшений	Неотделимые улучшения: канализационная система, ЮС-81, вентиляция ЮС-70, отопление ЮС-94, тепловой насос ЮС-106
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Балансовая первоначальная стоимость объекта оценки, руб.	н/д
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки по состоянию на 31.10.2013 г., руб.	н/д
Класс конструктивных систем	КС-1
Фундамент	ж/б
Наружные и внутренние капитальные стены	1-ый этаж: кирпич, 2-ой этаж: термоструктурные панели
Качество отделки офисных помещений	Стандартная, ремонт не требуется

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 4.3

**Описание количественных и качественных характеристик земельного участка:**  
**земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид**  
**разрешенного использования: под административное здание, кадастровый**  
**номер: 50:45:0040701:26, общей площадью 814 кв. м**

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административное здание, кадастровый номер: 50:45:0040701:26, общей площадью 814 кв. м
Адрес земельного участка	Московская область, г. Королев, ул. Калининградская, д. 16
Собственник земельного участка	ООО Научно-производственная компания "Сим-Росс", ОГРН: 1025002031031, да присвоения: 06.06.1997, ИНН/КПП: 5018049292/501801001, Местонахождение: Московская область, г. Королев, ул. Калининградская, д. 16
Общая площадь земельного участка, кв. м	814,00
Установленные права на земельный участок	Право собственности
Форма собственности	Частная
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-А3 N 453412 от 11.06.2014, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Кадастровый номер	50:45:0040701:26
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка, подлежащего оценке	Под административное здание
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Кадастровая стоимость земельного участка в соответствии с данными публичной кадастровой карты, руб.	3 856 276,16

Наименование показателя	Значение
Удельная кадастровая стоимость земельного участка в соответствии с данными публичной кадастровой карты, руб.	4 737,44
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Рельеф участка	Рельеф ровный, без перепадов высот
Наличие улучшений на земельном участке	На участке имеются: Нежилое здание, назначение: административно-хозяйственные объекты
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Коммуникации на участке
Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Отсутствуют
Наличие обременений по использованию участка	н/д
Балансовая (остаточная/первоначальная) стоимость земельного участка по состоянию на дату оценки, руб.	н/д

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 4.4

**Описание количественных и качественных характеристик объекта:  
нежилое помещение, площадью 1 057,5 кв. м**

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Нежилое помещение, назначение: нежилое
Местоположение объекта оценки	Московская область, г. о. Королев, г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I
Кадастровый (или условный) номер	50:45:0000000:19153
Установленные права	Право собственности
Форма собственности	Частная
Субъект права	ООО Научно-производственная компания "Сим-Росс", ОГРН: 1025002031031, да присвоения: 06.06.1997, ИНН/КПП: 5018049292/501801001, Местонахождение: Московская область, г. Королев, ул. Калининградская, д. 16
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-А3 N 452412 от 21.05.2014, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Общая площадь объекта оценки по Свидетельству о государственной регистрации права, кв. м/протяженность, п. м	1 057,50
Общая площадь объекта оценки по Техническому паспорту, кв. м	1 057,50
Тип объекта оценки	Помещение
Функциональное назначение	ПСН
Текущее использование	Не используется
Этажность здания	2
Этаж расположения	Первый, второй
Наличие подвала/цокольного этажа	-
Строительный объем здания, куб. м	н/д
Год постройки здания	н/д
Площадь застройки, кв. м	н/д
Высота потолков, м	н/д
Физический износ по данным технического паспорта, %	н/д
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	н/д
Техническое состояние здания	рабочее
Наличие парковки	Стихийная
Наличие отдельного входа	Имеется
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется
Наличие отопления	Имеется
Наличие канализации	Имеется

Наименование показателя	Значение
Наличие обременений	Ипотека в силу закона, залог в силу закона согласно Свидетельству о государственной регистрации права и выписке из ЕГРП
Наличие дополнительных улучшений	Неотделимые улучшения: инженерная система, ЮС-80, система дымоудаления в помещениях, ЮС-101, система контроля, сигнализации, видеонаблюдения ЮС-102
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Балансовая первоначальная стоимость объекта оценки, руб.	н/д
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки по состоянию на 31.10.2013 г., руб.	н/д
Класс конструктивных систем	КС-1
Фундамент	ж/б
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Качество отделки офисных помещений	Стандартная, ремонт не требуется

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 4.5

**Описание количественных и качественных характеристик земельного участка: земельный участок (собственность), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м, общая площадь 225 893 кв. м, кадастровый номер: 76:16:010401:129.**

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Земельный участок (собственность), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м, общая площадь 225 893 кв. м, кадастровый номер: 76:16:010401:129.
Адрес земельного участка	Ярославская обл., Угличский р-н, д. Новоселки.
Собственник земельного участка	ООО Научно-производственная компания "Сим-Росс", ОГРН: 1025002031031, да присвоения: 06.06.1997, ИНН/КПП: 5018049292/501801001, Местонахождение: Московская область, г. Королев, ул. Калининградская, д. 16
Общая площадь земельного участка, кв. м	225 893
Установленные права на земельный участок	Право собственности
Форма собственности	Частная
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АБ № 611505 от 17 сентября 2012 г.
Кадастровый номер	76:16:010401:129
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка, подлежащего оценке	Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Кадастровая стоимость земельного участка в соответствии с данными публичной кадастровой карты, руб.	35 661 728,00
Удельная кадастровая стоимость земельного участка в соответствии с данными публичной кадастровой карты, руб.	157,87
Рельеф участка	Рельеф ровный, без перепадов высот
Наличие улучшений на земельном участке	Не застроен
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Коммуникации по границе
Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Отсутствуют
Наличие обременений по использованию участка	н/д
Балансовая (остаточная/первоначальная) стоимость земельного участка по состоянию на дату оценки, руб.	н/д

Источник информации: данные Заказчика

Иные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки оцениваемого объекта, не выявлены.

В приведенном описании оцениваемого объекта отражены все факторы и характеристики, влияющие на стоимость оцениваемого объекта.

### Фотографии объекта оценки

**Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное, 2-этажное, общая площадь 1380,5 кв. м, инв.№ 088:068-8229, лит. Б, Б1,Б2, Б, 61**

Фото 1. Общий вид здания



Фото 2. Общий вид здания



Фото 3. Общий вид здания



Фото 4. Общий вид здания



Фото 5. Техническое состояние



Фото 6. Техническое состояние





Фото 7. Техническое состояние



Фото 8. Техническое состояние



Фото 9. Техническое состояние



Фото 10. Техническое состояние



Фото 11. Техническое состояние



Фото 12. Техническое состояние



Фото 13. Техническое состояние



Фото 14. Техническое состояние



**Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1057,5 кв. м. этаж 1, 2.  
Условный номер: 50:45:000000:19153**

*Фото 15. Общий вид здания*



*Фото 16. Вход в здание*



*Фото 17. Техническое состояние помещений*



*Фото 18. Техническое состояние помещений*



*Фото 19. Техническое состояние помещений*



*Фото 20. Техническое состояние помещений*



Фото 21. Техническое состояние помещений



Фото 22. Техническое состояние помещений



Фото 23. Внешний вид здания



Фото 24. Внешний вид здания



Фото 25. Внешний вид здания



Фото 26. Внешний вид здания



**Земельный участок (собственность), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м, общая площадь 225 893 кв. м, кадастровый номер: 76:16:010401:129.**

Фото 27. Вид земельного участка



Фото 28. Вид земельного участка



Источник: визуальный осмотр Оценщика

Согласно данным визуального осмотра, текущее использование объекта оценки соответствует функциональному назначению. В состав объекта оценки входят: административно-офисное здание, помещение свободного назначения, земельный участок под административное здание и земельный участок под отдельно стоящие индивидуальные жилые дома. На дату оценки, объекты, входящие в состав объекта оценки используются по назначению. При использовании объекта оценки в текущем назначении, проведение ремонтных работ не требуется.

При проведении оценки в стоимости были учтены следующие характеристики: местоположение, площадь, состояние отделки помещений, коммуникации и т.д.

**Вывод:**

*По техническому состоянию на дату проведения оценки, состояние объекта недвижимости – рабочее, проведение ремонтных работ не требуется. В результате визуального осмотра видимых признаков, свидетельствующих об ограничениях объекта оценки для функционального коммерческого использования, не установлено.*

#### **4.4. Анализ местоположения объекта оценки**

##### **4.4.1. Анализ местоположения объектов, расположенных по адресу: Московская область, город Королев, ул. Калининградская д. 16 и д. 12 пом. I**

Объект оценки:

1. Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное, 2-этажное, общая площадь 1 380,5 кв. м;
2. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1057,5 кв. м;
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание, общая площадь 814 кв. м;

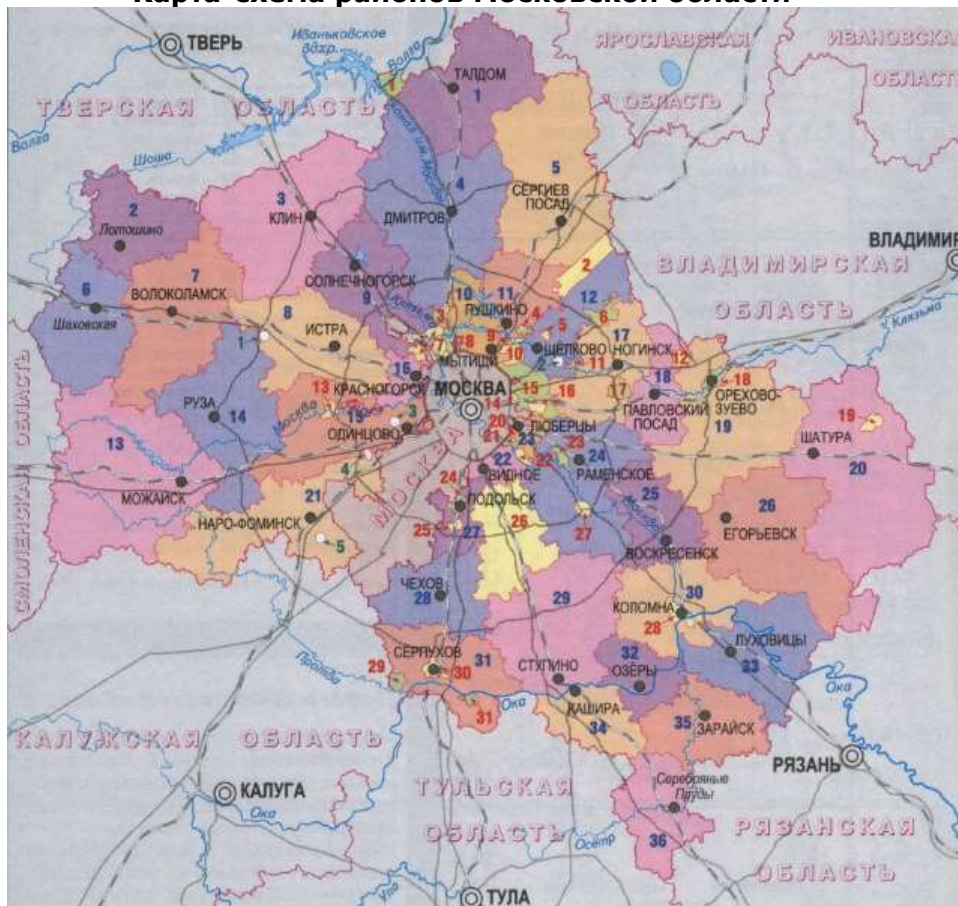
В том числе неотделимые улучшения объекта оценки:

4. Канализационная система, ЮС-81;
5. Вентиляция, ЮС-70;
6. Отопление, ЮС-94;
7. Тепловой насос, ЮС-106;
8. Инженерная система, ЮС-80;



9. Система дымоудаления в помещениях, ЮС-101;  
 10. Система контроля, сигнализации, видеонаблюдения, ЮС-102;  
 находится по адресу: Московская область, город Королев, ул. Калининградская, д. 16 и д. 12 пом. I.

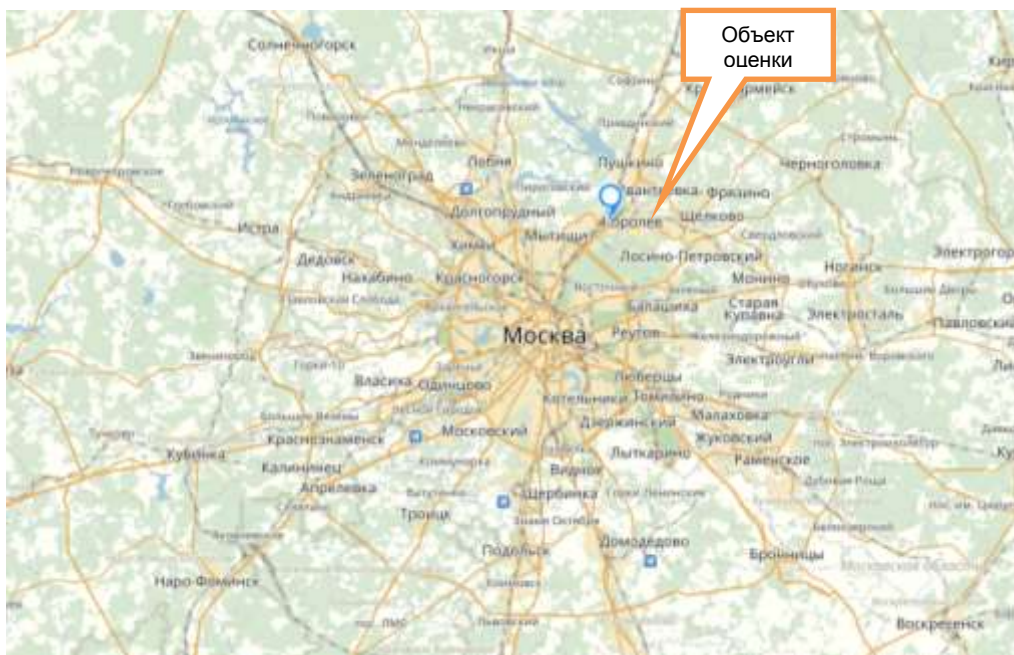
Рис. 4.1

**Карта-схема районов Московской области**

Источник информации: [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru)

Рис. 4.1

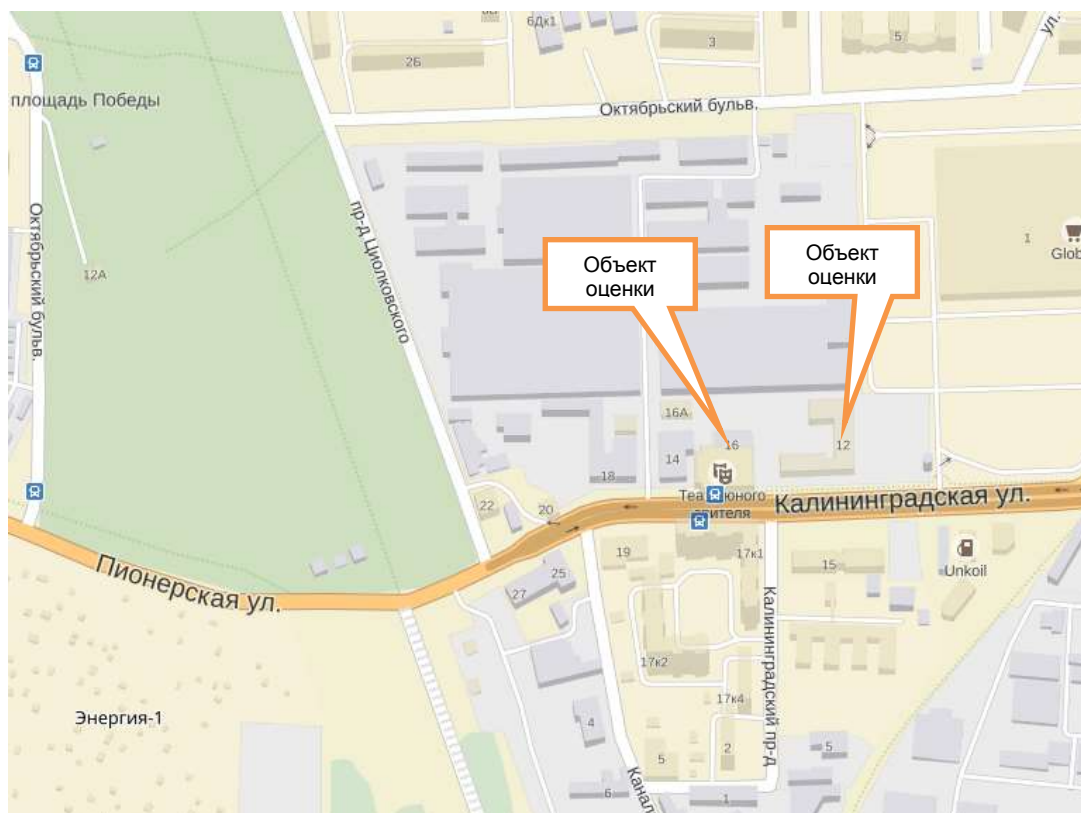
**Месторасположение объекта оценки на карте относительно Москвы**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 4.2

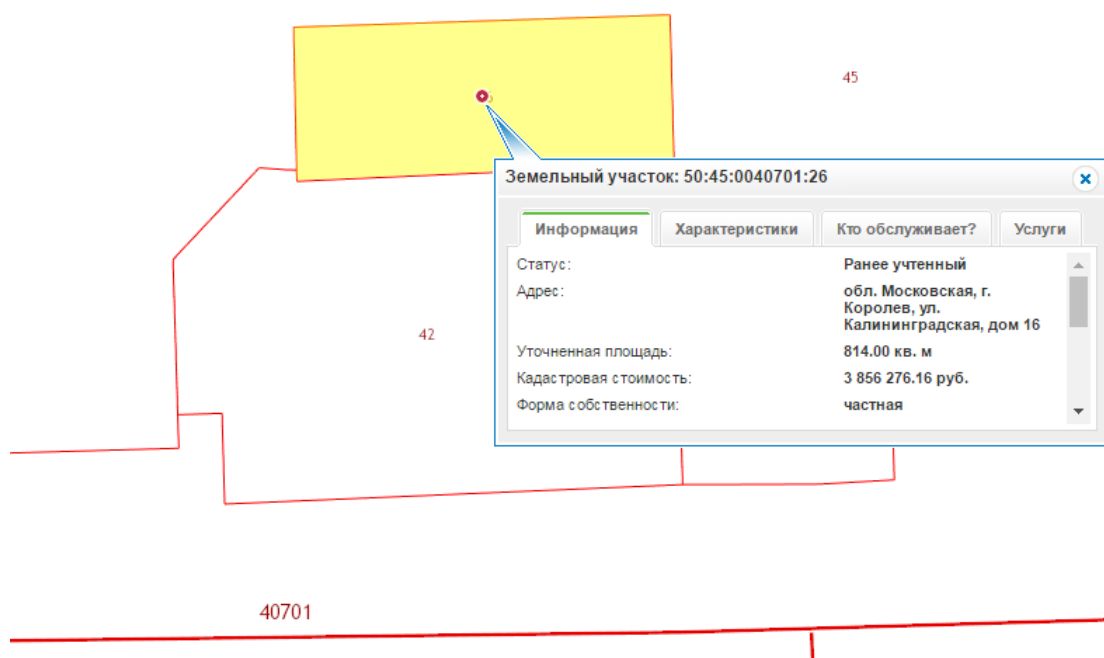
**Месторасположение объекта оценки на карте города Королёв**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 4.3

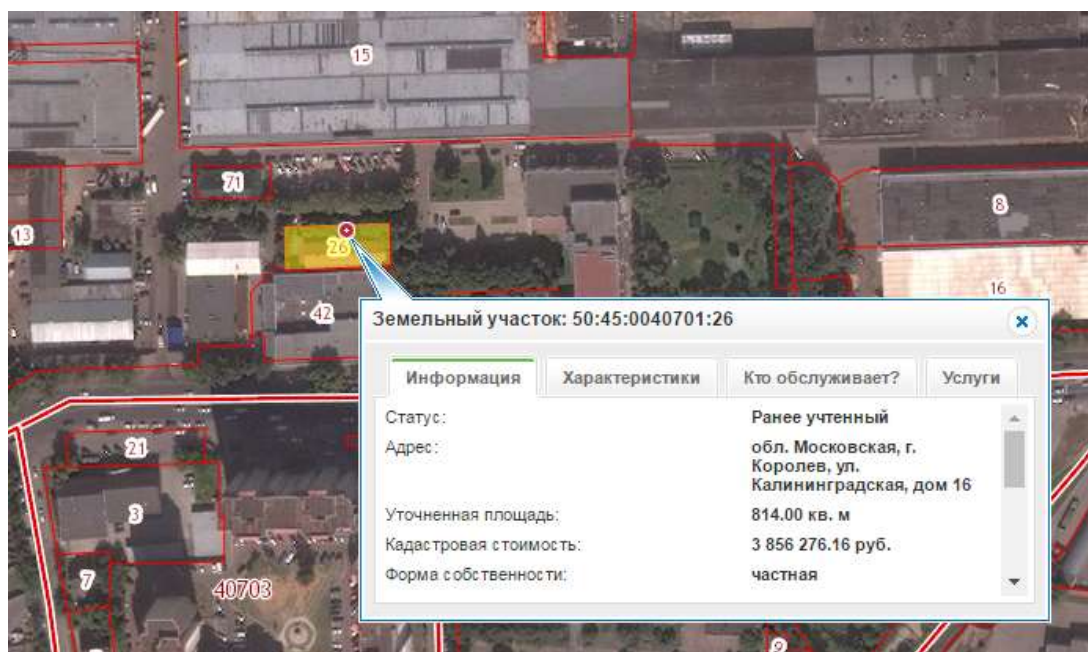
**Расположение оцениваемого земельного участка под административное здание, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 814 кв. м (кадастровый номер 50:45:0040701:26)**



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рис. 4.4

**Расположение оцениваемого земельного участка под административное здание, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 814 кв. м (кадастровый номер 50:45:0040701:26)**



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемых объектов недвижимости, Оценщик проводит анализ социально-экономической ситуации, анализ местоположения объекта оценки и анализ рынка недвижимости.



Табл. 4.6

### Анализ местоположения объекта оценки в г. Королев

Наименование	Характеристика
Адрес	Московская область, город Королев, ул. Калининградская д. 16 и д. 12 пом. I
Преобладающая окружающая застройка	В месте расположения преобладает смешанная застройка
Этажность застройки	Здания различной этажности
Основной тип зданий	Типовые и индивидуальные проекты
Транспортная и пешеходная доступность	В 4,7 км от Ярославского шоссе; в 1,4 км от г. Королев
Близость к шоссе	Объект оценки расположен в 4,7 км от Ярославского шоссе
Социальная инфраструктура	Наличие рабочих мест, учебные заведения, предприятия торговли, медицинские учреждения, предприятия общественного питания, предприятия бытового обслуживания, зоны отдыха, спортивные сооружения, иное
Благоустройство территории	Освещение, тротуар

Источник информации: визуальный осмотр объекта оценки,

### Краткая характеристика Московской области<sup>10</sup>

Территория округа составляет 6,08 % от территории Российской Федерации.

Московская область (Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Органы государственной власти расположены в Москве и Красногорске.

Граничит: на северо-западе и на севере с Тверской областью, на севере — с Ярославской, на северо-востоке и на востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской областями.

Рис. 4.5

### Административное деление Московской области



Источник информации: <http://rmr.mos.ru/information/municipal-districts-of-moscow-region/?special=N>

<sup>10</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>



Административно область состоит из 34 районов, 29 городских округов и 5 закрытых административно-территориальных образований (городских округов).

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области.

#### Численность населения

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 231 068 чел. (2015). Плотность населения — 162,94 чел./кв. м (2015).

#### Промышленность

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы). Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы.

Развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь – ТВЭЛ); космическая и ракетная техника (Королёв – Энергия (РКК), Химки – НПО Лавочкина, Реутов – НПО машиностроения); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи – Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво – Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры – Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск – производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцовский лакокрасочный завод), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и др.

Развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), фаянсово-фарфорные в Ликино-Дулёво (Дулёвский фарфоровый завод) и Вербилках, завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др). С ростом спроса особый импульс получило производство бетона. Производится добыча фосфоритов, торфа, глины, песков, щебня и гравия.

Ранее ведущей отраслью являлась лёгкая промышленность (на неё приходилось свыше 35 % валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, лёгкая промышленность – старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в городах Егорьевск, Ногинск, Орехово-Зуево) и шерстяное (в городах Павловский Посад, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в Ивантеевке, Дмитрове). Шёлковое производство в Наро-Фоминске прекратилось.

#### **Город Королев**

Королев (Московская область) – активно развивающийся город с населением более 220 832 человек. Город расположен в 23 км от центра Москвы и всего в 6 км от МКАД на северо-восток от столицы по Ярославскому шоссе.

В административном подчинении города микрорайоны Болшево, Первомайский и поселок Текстильщик. Территориально Королев граничит с Мытищинским, Щелковским и Пушкинским районами. Юго-восточные рубежи города упираются в земли национального парка «Лосиный остров».

Королев – большой научно-технический и культурно-просветительский центр. Город обладает всеми необходимыми ценностями, обеспечивающими комфортное проживание, трудовую занятость, благоприятную экологическую обстановку, а также чистоту и эстетику урбанистической среды.

#### Экономика

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

#### Транспортная инфраструктура

Само географическое положение Королева определяет его безусловную транспортную доступность. Ярославское шоссе, одна из лучших федеральных дорог, обеспечивает транспортную связь не только с Москвой, но и с крупнейшими центрами Подмосковья – Мытищами, Пушкино, Щелково и др. Высокая пропускная способность автомагистрали достигнута за счет исключения светофорного регулирования движения на дистанции от МКАД до 3-го транспортного кольца. Протяженность бесветофорного пути составляет более 12 километров - это самый длинный автобан в Москве.

Королев – крупный железнодорожный узел. В черте города находятся 5 железнодорожных станций и платформ. Фрязинская и Монинская ветки Ярославской железной дороги связывают город с Москвой (Ярославский вокзал), Мытищами, Ивanteeвкой, Фрязино, а также с населенными пунктами Щелковского и Ногинского районов. В 2008 году запущен в эксплуатацию скоростной электропоезд «Спутник» (время в пути до Москвы 28 минут).

*Вывод: анализ местоположения оцениваемых объектов позволяет сделать вывод об умеренной инвестиционной привлекательности г. Королева в целом и об умеренной инвестиционной привлекательности оцениваемой недвижимости.*

**4.4.2. Анализ местоположения объекта, расположенного по адресу:  
Ярославская обл., Угличский р-н, дер. Новоселки**

Рис. 4.6

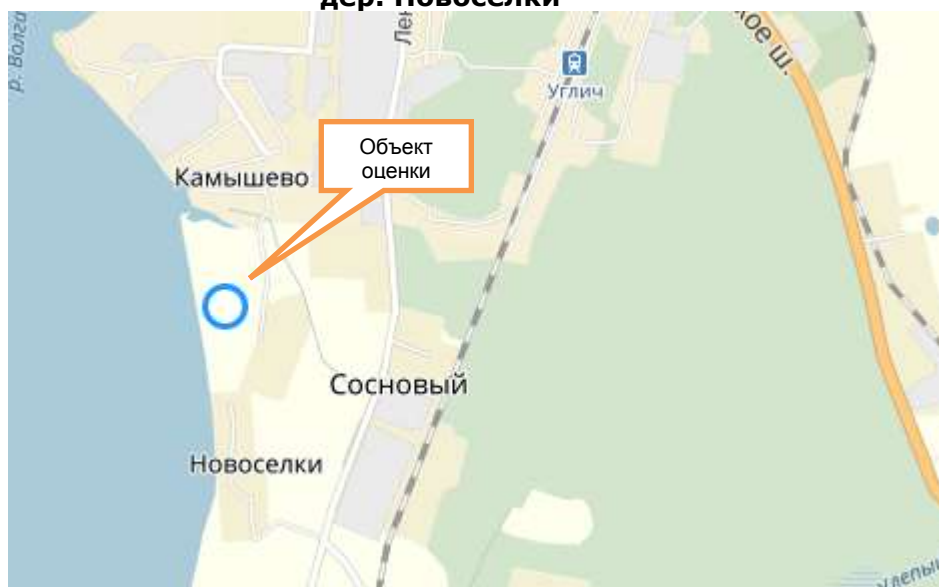
**Местоположение земельного участка (76:16:010401:129), площадью 225 893 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская обл., Угличский р-н, дер. Новоселки относительно города Ярославля**



Источник информации: [www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru)

Рис. 4.7

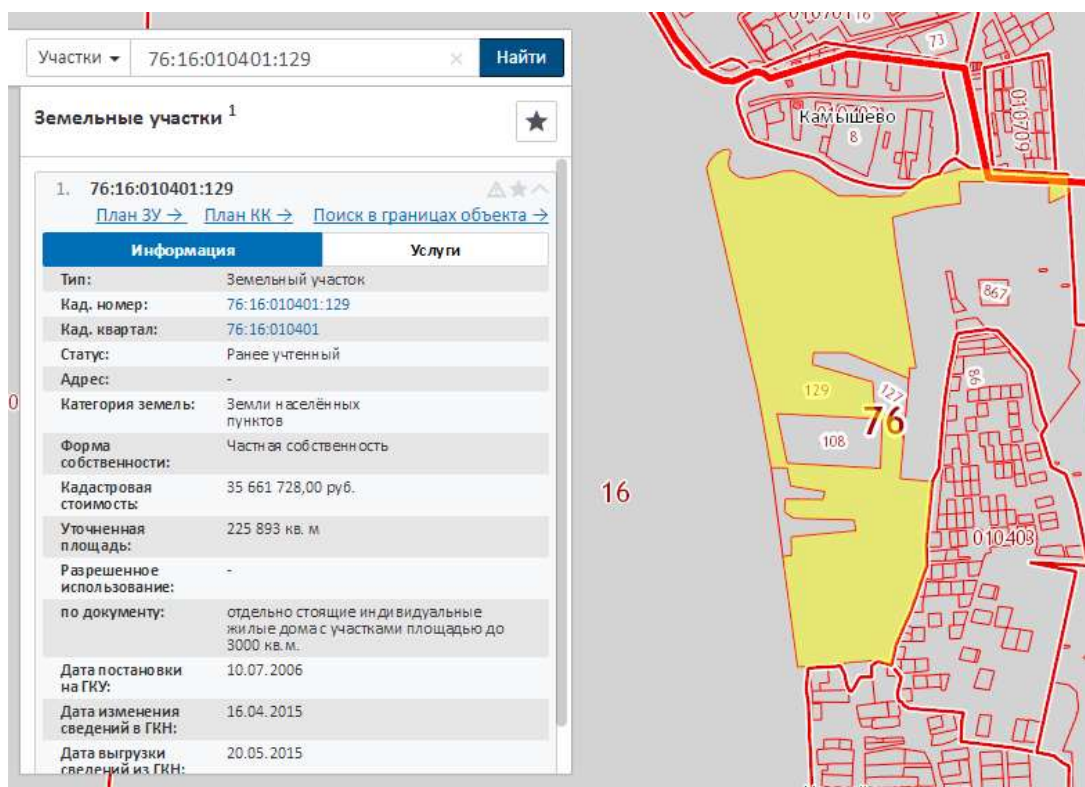
**Местоположение земельного участка (76:16:010401:129), площадью 225 893 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская обл., Угличский р-н, дер. Новоселки**



Источник информации: [www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru)

Рис. 4.8

**Расположение земельного участка (76:16:010401:129), площадью 225 893 кв. м, по адресу: Ярославская обл., Угличский р-н, дер. Новоселки, на кадастровой карте**



Источник информации: [maps.rosreestr.ru/PortalOnline/](https://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)

Описание местоположения объекта, расположенного по адресу: Ярославская обл., Угличский р-н, дер. Новоселки

Угличский район — административная единица на юго-западе Ярославской области России. Административный центр — город Углич. Район граничит на севере с Мышкинским, на востоке — с Большесельским и Борисоглебским, на юге — с Переславским районами Ярославской области, на западе — с Тверской областью. Основные реки — Волга, Корожечна, Улейма.

Оцениваемое имущество из состава объекта оценки расположенное в Ярославской обл., в Угличском р-н по адресу: дер. Новоселки, представляет собой земельный участок (76:16:010401:129), разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м. Земельный участок (76:16:010401:129) расположен на первой линии реки Волга.

Окружающая застройка представлена загородными домами. Расстояние до Ростовского шоссе – около 5 км. До ж.-д. ст. «Углич» – расстояние составляет около 3,9 км.

*Вывод: анализ местоположения оцениваемого объекта позволяет сделать вывод о низкой инвестиционной привлекательности Уличского района Ярославской области в целом.*

## **5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

Под наиболее эффективным использованием (НЭИ) оцениваемого объекта понимается разумное и возможное использование, способствующее сохранению и поддержанию максимальной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Для определения наиболее эффективного использования рассматриваются варианты, удовлетворяющие следующим критериям:

- юридическая допустимость: следует рассматривать те варианты использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- физическая осуществимость: следует рассматривать физически реальные в местных условиях варианты использования объекта оценки;
- экономическая приемлемость: следует рассматривать те варианты использования, которые принесут приемлемый доход владельцу объекта оценки с учетом юридической допустимости и физической осуществимости;
- максимальная эффективность: из всех финансово осуществимых вариантов использования следует выбрать тот, который принесет максимальный доход либо приведет к максимальной стоимости имущества.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка, является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Оцениваемый земельный участок по состоянию на дату оценки застроен, поэтому анализ наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка, в границах которого располагаются объекты недвижимости, проводится в два этапа:

- как для земельного участка условно свободного от улучшений;
- как для земельного участка с существующими улучшениями.

При проведении анализа наиболее эффективного использования во внимание принимались следующие факты.

Описание основных критериев отбора НЭИ

*Физическая осуществимость* связана с такими факторами, как конструктивные особенности объекта оценки (материал конструкций стен), наличие коммуникаций (отопления, водопровода, освещения), которые в каждом конкретном случае могут привести к невозможности использования анализируемых объектов для одного из рассматриваемых ниже вариантов использования.

*Юридическая допустимость* базируется на нормах земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиях по охране объектов культурного наследия, определяющих объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости. Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объектов оценки, Оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

*Экономическая приемлемость и максимальная эффективность* связана с выбором использования, которое будет давать приемлемый доход владельцу участка, рассмотрение того, какой вариант экономически целесообразного использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Результатом анализа рыночной ситуации и анализа НЭИ объектов является позиционирование объекта оценки на рынке в его текущем и наиболее эффективном использованиях с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке и возможном характере будущего использования объектов.

**Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Московская область, город Королев, ул. Калининградская д. 16 и д. 12 пом. I**

**Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного**

Под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

*Физическая реализуемость.* Рельеф оцениваемого земельного участка ровный, без перепадов высот. Оцениваемый участок имеет многоугольную форму. Физические характеристики участков не накладывают существенных ограничений на возможные варианты их застройки.

*Юридическая допустимость.* Согласно Свидетельству о государственной регистрации права, юридически допускается только использование земельного участка под размещение административного здания.

*Экономическая приемлемость.* Для земельных участков имеющих категорию – земли населенных пунктов большой доход будет приносить застроенный земельный участок. Исходя из текущего разрешенного использования оцениваемого земельного участка – под размещение административного здания – участок, имеющий улучшения в соответствии с разрешенным использованием, будет обеспечивать большую доходность, чем свободный (незастроенный) участок.

*Максимальная эффективность.* В соответствии с проведенным анализом рынка наибольшую стоимость имеют земельные участки, предназначенные для застройки объектами коммерческой недвижимости.

**Вывод:** рассматриваемый земельный участок с расположенными на нем улучшениями создают стоимость большую, чем стоимость земли без такого улучшения (расположенное на земельном участке улучшение не уменьшает его стоимость). На основании выше изложенного, использование земельного участка с улучшениями следует признать наиболее эффективным.

**Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с улучшениями**

Опираясь на анализ рынка объекта оценки и особенности его местоположения, рассматриваем вид использования – под размещение административного здания.

При этом необходимо отметить, что потенциальный покупатель недвижимости не приобретает автоматически полный объем прав безусловного пользования земельным участком под зданием и прилегающей к нему территории.

*Физическая осуществимость.* Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из отобранных в предыдущем пункте используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования и тому подобное);
- варианты использования объекта оценки, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы.

**Вывод:** в качестве физически возможных вариантов использования земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости был выбран вариант, не

требующий изменения конструктивных решений объектов недвижимости, расположенных на оцениваемом участке – для размещения административного здания.

*Юридическая допустимость.* В соответствии с правоустанавливающими документами, вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – под размещение административного здания.

**Вывод:** в результате проверки варианта использования оцениваемого земельного участка, на соответствие законодательству, выявлено, что фактическое использование земельного участка – соответствует критерию юридической допустимости.

*Экономическая приемлемость.* Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования оцениваемого участка на экономическую целесообразность (финансовую осуществимость) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, при этом доходность должна быть не ниже средней по рынку.

Объект оценки расположен в 4,7 км от Ярославского шоссе, в месте расположения преобладает смешанная застройка, где присутствуют здания различной этажности.

**Вывод:** в результате проверки вариантов использования оцениваемого земельного участка, на финансовую осуществимость был сделан вывод о том, что фактическое использование земельного участка – эксплуатация административного здания является экономически целесообразным.

*Максимальная эффективность.* В соответствии с проведенным анализом рынка наибольшую стоимость имеют земельные участки, предназначенные для застройки объектами коммерческой недвижимости. С учетом характеристик оцениваемого участка, принимая во внимание его окружение и разрешенное и фактическое использование, критерию максимальной эффективности будет отвечать земельный участок с улучшениями, соответствующими разрешенному использованию участка – для размещения административного здания.

**Вывод:** в результате проверки вариантов использования оцениваемого объекта на максимальную эффективность Оценщиком был сделан вывод о том, что вариант использования земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием – является экономически целесообразным и максимально эффективным.

**Вывод по разделу:** Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, учитывая местоположение, окружение и экономическую ситуацию на рынке, Оценщиком был сделан вывод о том, что использование оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16, является наиболее эффективным при использовании его в текущем состоянии, т.е. под размещение административного здания.

**Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Ярославская обл., Угличский р-н, дер. Новоселки**

Оцениваемый земельный участок по состоянию на дату оценки не застроен, поэтому анализ наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка проводится как для земельного участка свободного от улучшений.

**Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного**

Под свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

*Физическая реализуемость.* Рельеф оцениваемого земельного участка ровный, спокойный, без перепадов высот. Инженерные коммуникации находятся по границе участка. Физические характеристики участка не накладывают существенных ограничений на возможные варианты их застройки.

---

*Юридическая допустимость.* Согласно Свидетельству о государственной регистрации права, юридически допускается только использование земельного участка для размещения отдельно стоящих индивидуальных жилых домов с участками площадью до 3 000 кв. м.

*Экономическая приемлемость.* Для земельных участков имеющих категорию – земли населенных пунктов большой доход будет приносить застроенный земельный участок. Исходя из текущего разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для индивидуального жилищного строительства – участок, имеющий улучшения в соответствии с разрешенным использованием, будет обеспечивать большую доходность, чем свободный (незастроенный) участок.

*Максимальная эффективность.* Для земельного участка имеющего категорию – земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м, в большинстве случаев, максимальную продуктивность данный земельный массив будет иметь при размежевании его на участки с меньшей площадью.

**Вывод:** таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого участка является использование в качестве участков до 3 000 кв. м. под индивидуальное жилищное строительство.



## 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОЦЕНИВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 6.1. Анализ социально – экономической ситуации в стране и регионе

Табл. 6.1

#### Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Период	2015		2016	
	январь	декабрь	январь	январь (с искл. сезон. и календ. факт. к пред. п-ду) <sup>1)</sup>
ВВП <sup>1)</sup>	98,3	96,5	97,5	-0,1
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	103,9	108,5	101,0	-
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	100,9	95,5	97,3	0,3
Обрабатывающие производства	99,9	93,9	94,4	-0,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,8	103,6	102,5	-0,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	93,3	98,5	95,8	-1,5
Ввод в действие жилых домов	128,1	86,8	87,3	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	98,6 <sup>6)</sup>	99,26)	93,7	-1,2
Реальная заработная плата работников организации	91,6 <sup>6)</sup>	91,65)6)	93,95)	0,3
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организации, руб.	30929	434085)	32122	-
Уровень безработицы	5,5	5,8	5,84)	5,6
Оборот розничной торговли	96,4	84,7	92,7	-0,2
Объем платных услуг населению	100,6 <sup>6)</sup>	97,06)	97,3	0,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,7	28,4	22,77)	-
Импорт товаров, млрд. долл. США	12,3	17,4	10,17)	-
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,6	36,4	28,5	-

Источник информации: Минэкономразвития России (<http://www.economy.gov.ru/>)

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) В % к предыдущему месяцу.

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

4) Предварительные данные.

5) Оценка Росстата.

6) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

7) Оценка.

По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности в январе составил -0,1% к предыдущему месяцу. Положительную динамику с сезонной корректировкой показало промышленное производство в целом (за счет производства и распределения электроэнергии, газа и воды). Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, платных услуг населению.

В январе, по оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к январю прошлого года замедлилось до 2,5% против снижения на 3,5% в декабре, соответственно.

По оценке Минэкономразвития России, по промышленному производству в целом в январе возобновился рост с исключением сезонной и календарной составляющих к предыдущему месяцу (декабрь - -0,2%, январь - +0,3%). Добыча полезных ископаемых осталась без изменений. В производстве и распределении электроэнергии,

газа и воды восстановился рост (декабрь - -2,3%, январь - +2,8%). В обрабатывающих производствах сокращение замедлилось до -0,2% против -0,5% в декабре.

В секторе промежуточного спроса в январе сократился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева; после сокращения в декабре возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

Из потребительских отраслей после сокращения в ноябре-декабре, в январе возобновился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в текстильном и швейном производстве; вновь сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство машин и оборудования, производство транспортных средств и оборудования; восстановился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, в январе динамика с исключением сезонного фактора вновь показала отрицательное значение (-1,5%) после положительных значений в предыдущие два месяца.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после роста в декабре в январе снизилось на 0,2 процента.

В январе темпы снижения оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки, как и в декабре, составили 0,2%, что является минимальным значением с января 2015 года. Динамика платных услуг населению в январе не изменилась.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в январе продолжил декабрьское снижение, составив 5,6% от экономически активного населения.

После периода спада, продолжавшегося с середины прошлого года, реальная заработная плата (с исключением сезонного фактора) в январе текущего года, по предварительным данным, продемонстрировала рост на 0,3 процента.

Динамика реальных располагаемых доходов (с исключением сезонного фактора) после небольшого роста в декабре в январе вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 1,2 процента.

Экспорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 22,7 млрд. долл. США (81,9 % к январю к 2015 года.).

Импорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 10,1 млрд. долл. США (снижение на 17,7 % к январю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе 2016 г., по оценке, составило 12,6 млрд. долл. США, относительно января 2015 г. снизилось на 18,5 процента.

По данным Росстата, в январе 2016 г. индекс потребительских цен составил 101,0% (в январе 2015 г. - 103,9%).

## 6.2. Анализ влияния социально – экономической обстановки в Московской области на рынок объекта оценки<sup>11</sup>

Табл. 6.2

### О социальном и экономическом положении Московской области за январь-февраль 2016 года

Наименование показателя	Фактически	К соответствию ющему периоду предыдущего года, %
<i>Индекс промышленного производства<sup>12</sup></i>	-	
февраль 2016 года в % к январю 2016 года	-117,1	х
январь-февраль 2016 года в % к январю-февралю 2015 года	-105,2	х
<i>Оборот организаций, миллионов рублей</i>	1 123 107,3	111,1 <sup>13</sup>
<i>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:</i>	-	-
<i>добыча полезных ископаемых</i>	706,0	94,2 <sup>10</sup>
<i>обрабатывающие производства</i>	256 880,1	111,5 <sup>10</sup>
<i>производство и распределение электроэнергии, газа и воды</i>	57 104,2	106,8 <sup>10</sup>
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн	-	
скот и птица в живой массе	50,8	135,1
молоко	103,4	99,0
яйца, миллионов штук	31,7	96,8
<i>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:</i>	-	
февраль 2016 года в % к январю 2016 года	100,7	х
февраль 2016 года в % к февралю 2015 года	110,8	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за январь 2016 года, рублей	39 593,0	104,1
январь 2016 года в % к декабрю 2015 года	78,7	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь 2016 года, рублей	43 907,6	104,1
январь 2016 года в % к декабрю 2015 года	77,5	х
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в феврале 2016 года, рублей	3 688,1	101,1 <sup>14</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец февраля 2016 года, человек	30 656	101,9 <sup>11</sup>
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец февраля 2016 года, в процентах	0,8	х
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за декабрь 2015 года - февраль 2016 года, в процентах	3,8	х
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	678,4	86,5
ПАССАЖИРООБОРОТ, АВТОБУСОВ (МАРШРУТНЫХ ТАКСОМОТОРОВ) ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ЗА ФЕВРАЛЬ 2016 ГОДА, МИЛЛИОНОВ ПАССАЖИРО-КИЛОМЕТРОВ	503,0	104,8
ФЕВРАЛЬ 2016 ГОДА В % К ЯНВАРЮ 2016 ГОДА	107,6	х
ЗА ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2016 ГОДА	970,5	101,6
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	29 847,3	95,3
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 марта 2016 года,	90 403	в 4,8 р. <sup>11</sup>

<sup>11</sup> Источник информации: [http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/statistics/](http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/)

<sup>12</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

<sup>13</sup> Темп роста в фактических ценах

<sup>14</sup> К предыдущему месяцу

Наименование показателя	Фактически	К соответствию ющему периоду предыдущег о года, %
тысяч рублей		
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ПО ВСЕМ КАНАЛАМ РЕАЛИЗАЦИИ, МИЛЛИОНОВ РУБЛЕЙ	-	
ЗА ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2016 ГОДА	285 075,9	102,6
ЗА ФЕВРАЛЬ 2016 ГОДА	142 453,8	99,0 <sup>11</sup>
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей	-	-
ЗА ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2016 ГОДА	510 745,9	110,3
ЗА ФЕВРАЛЬ 2016 ГОДА	275 318,6	116,1 <sup>11</sup>
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 марта 2016 года	-	-
миллионов рублей	70 150,5	93,4 <sup>11</sup>
уровень запасов, дней торговли	30	90,9 <sup>11</sup>
ОБОРОТ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ, МИЛЛИОНОВ РУБЛЕЙ	12 619,7	94,0
ОБЪЕМ ПЛАТНЫХ УСЛУГ, ОКАЗАННЫХ НАСЕЛЕНИЮ, МИЛЛИОНОВ РУБЛЕЙ	-	-
ЗА ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2016 ГОДА	70 044,7	93,4
ЗА ФЕВРАЛЬ 2016 ГОДА	35 372,2	101,7 <sup>11</sup>
<i>Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади</i>	656,7	81,9
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь 2016 года, миллионов рублей в фактических ценах	12 937,7	-
<i>Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец января 2016 года, миллионов рублей</i>	-	
<i>дебиторская</i>	1 509 518,9	94,7 <sup>11</sup>
<i>кредиторская</i>	2 201 912,6	98,5 <sup>11</sup>
<i>в том числе просроченная</i>	63 223,3	108,2 <sup>11</sup>
<i>Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет</i>	64 972,1	98,9 <sup>11</sup>
<i>в том числе просроченная</i>	1 196,8	75,3 <sup>11</sup>

Источник информации: [http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/statistics/](http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/)

### 6.3. Экологическая обстановка в регионе расположения объекта оценки

#### Московская область

Самыми экологически опасными в Подмосковном регионе можно считать загрязнения сточных вод промышленных и сельскохозяйственных предприятий; промышленные выбросы предприятий, в первую очередь энергетики; полигоны вывоза и захоронения бытовых и промышленных отходов; стареющие топливопроводы и топливохранилища (аэродромные и военные). Экологическую ситуацию в Подмосковье существенно осложняют транспорт, промышленность и жилищно-коммунальное хозяйство столицы России. Москва получает для своих промышленных и бытовых нужд воду с севера и запада Подмосковья, а сбрасывает сточные воды в Москву-реку на юг и юго-восток Московской области.

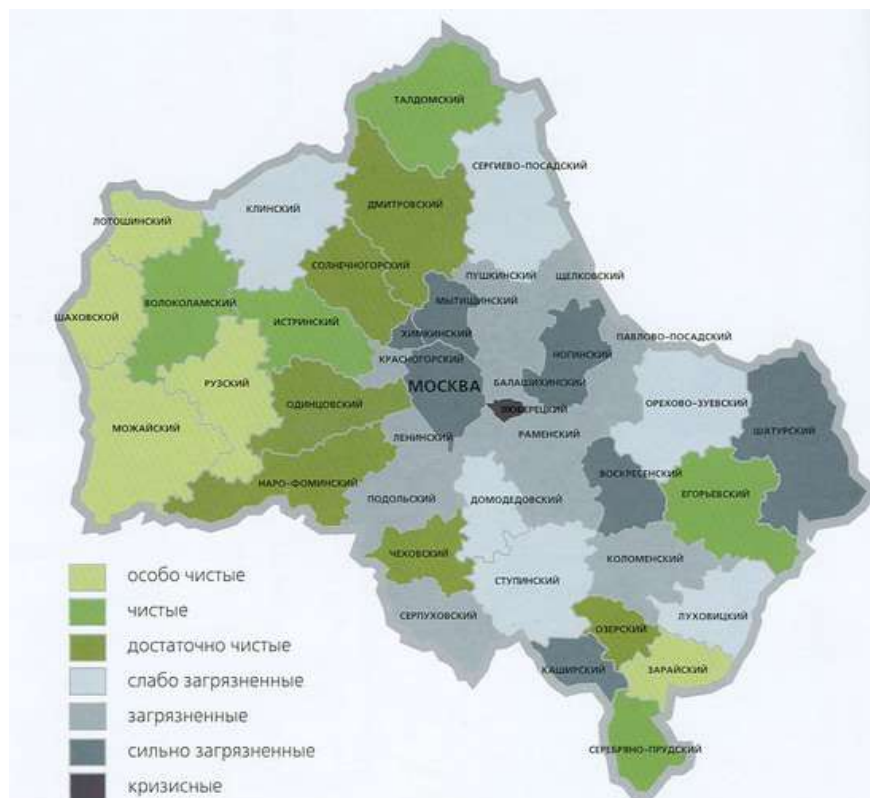
В Московской области находятся крупные промышленные центры и города - наукограды. Предприятия общероссийского значения выпускают продукцию пищевой промышленности, химической промышленности, машиностроения, металлургии, промышленности строительных материалов и деревообрабатывающей промышленности. Здесь производится космическая и ракетная техника, оборудование ядерной и тепловой энергетики, разрабатывается твердое ракетное топливо и др. По объему промышленного производства регион находится на втором месте после Москвы среди всех регионов России. В Подмосковье функционируют более ста химически опасных объектов, 16 крупных радиационноопасных объектов, 9 биологически опасных объектов, свыше 1700 объектов топливно-заправочного хозяйства, тысячи объектов газового комплекса и более 350 крупных взрывопожароопасных объектов экономики. Источником повышенной пожарной опасности также является обширная сеть местных и магистральных нефте-, газопроводов, а также автомобильных и железнодорожных магистралей, по которым перемещаются колоссальные объемы радиационно,

химически, взрыво- и пожароопасных грузов. На территории области находятся семь крупных гидроузлов и около 2000 относительно мелких гидрообъектов различного назначения, которые могут представлять гидродинамическую опасность в области.

Техногенное воздействие на природу Московской области вызывает серьезную тревогу. В Подмоскovie загрязняется почва и источники питьевой воды, изменяются природные ландшафты региона, меняется видовой состав флоры и фауны.

Рис. 6.1

### Экологическая карта Московской области



Источник информации: <http://www.ecofactor.ru/maps/ecopmosk/>

### Ярославская область<sup>15</sup>

Территория Ярославской области охватывает 3620,0 тыс. га, что составляет 5,6 % площади Центрального федерального округа. Наибольшая часть области относится к землям сельскохозяйственного назначения.

В регионе имеют распространение 11 видов полезных ископаемых, отнесенных к общераспространенным. Значительную часть в структуре запасов занимают песчано-гравийный материал и песок строительный.

Ярославская область входит в число наиболее развитых в промышленном отношении регионов страны.

Основной отраслью промышленности региона является машиностроение. На нее приходится половина всех работающих и почти 40 % выпускаемой продукции.

Среди объектов энергетики - 2 гидроэлектростанции: Угличская и Рыбинская, 3 ТЭЦ, расположенных в г. Ярославле. Они частично обеспечивают потребность области в электроэнергии, в основном потребление которой идет из единой энергосистемы России.

<sup>15</sup> Источник информации: <http://76.rpn.gov.ru/ecoinfa>

Предприятия химической и нефтехимической промышленности производят автобензин, дизельное топливо и топочный мазут, лакокрасочную продукцию, пластмассы и синтетические смолы, синтетические каучуки и технический углерод.

Горно-добывающая промышленность представлена разработкой карьерным способом общераспространенных полезных ископаемых: кирпичных глин, строительных песков, песчано-гравийной смеси, торфа и сапропеля.

По территории области проложены крупные газо и нефтепроводы, развита транспортная инфраструктура. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования - 696 км, протяженность автомобильных дорог с твердым покрытием - 7,6 тыс.км (91% общей протяженности), внутренние судоходные пути - 578 км

В Ярославской области по состоянию на 01 января 2015 года число предприятий со стационарными источниками выбросов загрязняющих веществ, имеющих утвержденные нормативы допустимых выбросов (ПДВ), составляет 1261 ед.

Водные ресурсы Ярославской области являются благоприятным фактором развития региона в условиях постепенного нарастания дефицита этого вида ресурса. Ярославская область с избытком обеспечена поверхностными и подземными водами. Имеющиеся проблемы связаны в основном с загрязнением водных объектов, низким качеством питьевой воды в населенных пунктах, а также с развитием различного рода экзогенных геологических процессов, связанных с работой водохранилищ и рек.

По данным санитарно-гигиенического мониторинга управления Роспотребнадзора по Ярославской области регулярно осуществляется контроль в селитебной зоне, в том числе на территориях детских учреждений и детских площадок, в зоне влияния промышленных предприятий, в зоне рекреаций. К числу приоритетных загрязнителей почвы по санитарно-химическим показателям относятся: бенз(а)пирен, мышьяк, кадмий, свинец, цинк.

#### **Выводы:**

- *Объект оценки находится на загрязненной территории*
- *В непосредственной близости к объекту оценки крупных факторов загрязнения не наблюдается*

#### **6.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

##### **6.4.1. Краткий анализ земельного рынка в Московской области**

По мнению аналитиков VescoConsulting<sup>16</sup> на земельном рынке Подмосковья можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:
  - земли сельскохозяйственного назначения;
  - земли населенных пунктов;
  - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
  - земли особо охраняемых территорий;
  - земли лесного фонда;
  - земли водного фонда;
  - земли запаса.

<sup>16</sup>Источник информации: статья «сегментирование земельного рынка Подмосковья», автор - аналитики vescoconsulting, без указания даты публикации, сайт: <http://www.rview.ru/segment.html>

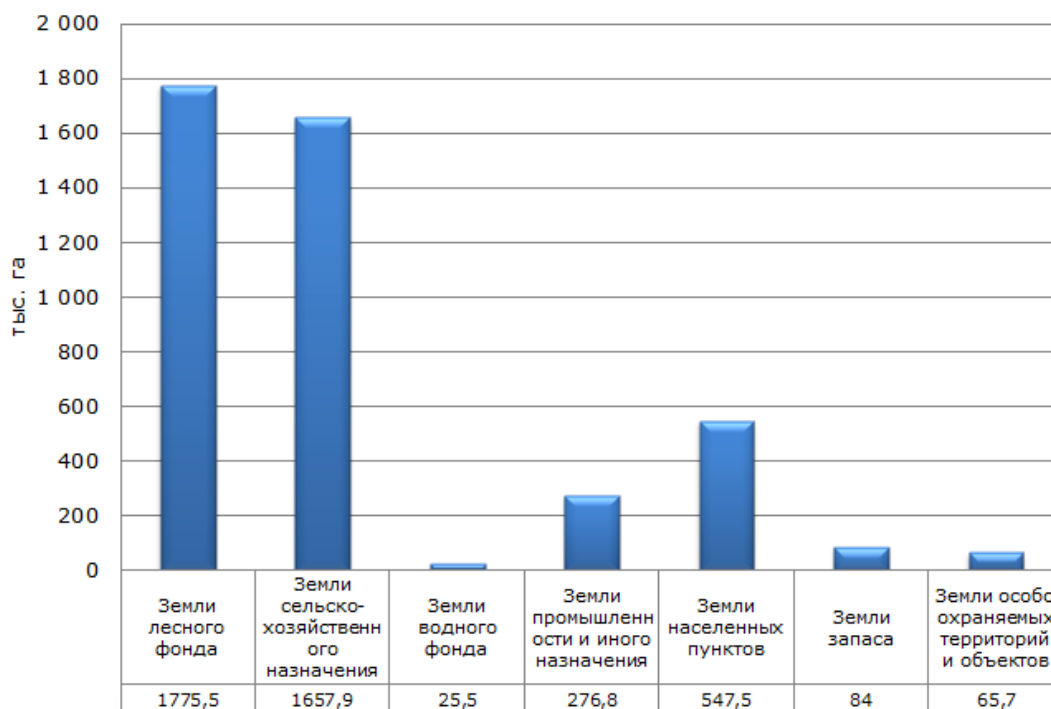
- 
2. Целевого назначения земель:
    - под индивидуальное жилищное строительство;
    - под коттеджное строительство;
    - под загородные дома и резиденции;
    - под садово-огородническое хозяйство;
    - под фермерское хозяйство;
    - под административно-производственные цели;
    - прочее.
  3. Вида права пользования земельным участком:
    - собственность;
    - аренда;
    - постоянное бессрочное пользование;
    - владение.
  4. Престижности направления:
    - наиболее престижные - Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
    - престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
    - второстепенные - Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское, Новорязанское;
    - наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.
  5. Расстояния от МКАД:
    - до 10 км;
    - 10-20 км;
    - 20-40 км;
    - 40-60 км;
    - 60-80 км;
    - свыше 80 км.
  6. Местоположения и окружения:
    - в непосредственной близости от водного объекта;
    - в непосредственной близости лесного массива;
    - в непосредственной близости от промышленного предприятия
    - другое окружение.
  7. Размера земельного участка:
    - мелкие участки до 0,5 га;
    - средние участки 0,5 - 5 га;
    - большие участки 5 - 20 га;
    - крупные участки свыше 50 га.
  8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:
    - газоснабжение;
    - электроснабжение;
-

- теплоснабжение;
- водоснабжение;
- канализация.

Структура земельного фонда по функциональному назначению в Московской области представлена ниже:

Диagr. 6.2

**Структура земельного фонда по функциональному назначению в Московской области, IV квартал 2015 г., тыс. га**



Источник информации: <http://forum.derev-grad.ru>

Московская область всегда обладала наиболее ликвидной недвижимостью. Земельный участок, расположенный относительно близко к столице, продавался достаточно быстро и по высокой цене. Ситуация на 2015 сильно изменилась, и рынок земельных участков, расположенных в Московской области, имеет отличия от прошлых лет своей истории.

#### Предложение и спрос<sup>17</sup>

Ряд крупных проектов в области рискует не оправдаться. Это связывается со стремительным падением спроса и столь же резким ростом предложения. Дисбаланс начал наблюдаться ещё раньше, но именно в 2015 он стал особенно заметен. Угрозу для некоторых проектов стали представлять общественные активисты. В условиях обилия доступных вариантов вложений денежных средств они способны убедить инвесторов найти другие варианты вложений. Подобная ситуация часто происходит с проектами, которые ущемляют права местных жителей или находятся рядом с заповедными местами.

Основной тенденцией рынка земли в пределах Московской области, по состоянию на 2015 год, можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%. Если рассматривать объединённую статистику специализирующихся на участках под Москвой компаний, то в первой половине года:

- Спрос упал на 7 %, по сравнению с 2014.

<sup>17</sup> Источник информации: <http://b-lug.ru/novosti-rynka/trendy/obzor-rynka-zemelnyh-uchastkov-v-2015-godu>



- Цена снизилась на 5-10% в среднем.

#### Ситуация с крупными проектами

Следует обратить внимание на коттеджные посёлки, деревни таунхаусов и аналогичные проекты. Здесь наблюдаются схожие процессы и падение спроса вынуждает терять прибыль, чтобы не получить убытков. Некоторые проекты начинают продаваться по близким к себестоимости ценам. Можно с уверенностью говорить, что в этом и следующем году строительство новых коттеджных посёлков замедлится, а их число снизится.

Одной из причин можно назвать наличие бума несколько лет назад. Он наблюдался в 2010-2012 годах. Обзор рынка земли позволяет говорить о том, что именно в этот период было заложено большинство сдаваемых сейчас в Московской области проектов. Результатом стало возникновение на рынке избыточного числа предложений. Нестабильная экономическая ситуация только усугубила общее положение дел. По этой причине только качественно спланированные и удачно расположенные посёлки обещают остаться хорошим вложением средств в ближайшие годы.

#### Особенности сегментов рынка земли

Необходимо сказать о некоторых изменениях в структурах спроса на землю:

1. Доля продаж участков без подряда выросло с 72 до 79 %. При этом, впервые за 5 лет произошло снижение спроса на данный сегмент – около 15 %.
2. Для Московской области было характерно большое число предложений в долларах. Чтобы повысить привлекательность проектов, многие собственники зафиксировали ставку ещё несколько месяцев назад или перешли на рублёвую цену.
3. Непосредственно в Подмоскowie проекты коттеджных посёлков всё чаще переводятся в формат многоэтажных жилых домов. Спрос на них стабильно высок

#### Перспективы развития рынка земли в 2016 году<sup>18</sup>

По прогнозам экспертов, предпосылок для увеличения спроса на земельные участки в 2016 году – не наблюдается. Это объясняется тем, что в настоящий момент в нашей стране нет финансовой и экономической стабильности. Терракты во Франции, Египте, накаленная обстановка отношений с Турцией. Весь этот негативный фон приводит к тому, что сделки откладываются на неопределенный срок. Складывается парадоксальная ситуация: деньги у населения есть, но люди боятся их вкладывать в недвижимость, поскольку никто не уверен в стабильности. Цены, как и спрос, продолжат плавное снижение.

По прогнозам экспертов, самый кризис начнется как раз весной 2016 года, и лишь с осени 2016 года можно надеяться на улучшение.

Количество ипотечных сделок снизилось на 30% за последние полгода текущего года, при этом с наличными люди расстаются неохотно. Особенно видно проседание на рынке именно загородки — домов с участками, так как квартиры — более понятный, дешевый и необходимый продукт.

При том что новые проекты продолжают выходить на рынок, предложений все больше, а сделок все меньше.

Санкции, падение нефти в цене, сокращения рабочих мест привели к тому, что средств у населения меньше, и возможностей совершать крупные покупки — также. Потому многие компании снижают стоимость своего продукта.

<sup>18</sup> Источник информации: <http://www.gwd.ru/press/publikatsii/khorosho-li-budut-prodavatsya-zemelnye-uchastki-v-2016-godu/>

Продажи могут оставаться в успешных проектах с высокой степенью готовности, гарантирующей, что обязательства застройщика будут выполнены и дающие возможность быстрого заселения.

Если не брать во внимание удаленность и локацию, то на продажи в поселках весной 2016 года будут влиять следующие факторы:

1. Цена земельного участка с коммуникациями: чем она будет меньше, тем больше будет продаж.
2. Готовность коммуникаций на момент покупки участка клиентом.
3. Готовность внутренней инфраструктуры поселка, например, дороги и ограждение по периметру.
4. Набор коммуникаций, потому что в зависимости от удаленности от МКАД покупателями востребованы различные коммуникации – чем ближе к МКАД, тем больший требуется набор коммуникаций.

Поселки, в которых сочетание данных факторов будет оптимальным, покажут высокие продажи, потому что основная доля покупателей ориентирована получить лучшее предложение за меньшие деньги с минимальным риском долгостроя.

Рынок загородной недвижимости и земельных участков с некоторым запозданием реагирует на экономические потрясения. Думаю, что подавляющая масса интересных предложений, то есть тех, когда инвесторы и девелоперы вынужденно уходили в кеш, прошла. Думаю, что сезон 2016 года будет характеризоваться сбалансированными предложениями по уже новым ценам. Объем предложений значительно сократится.

#### **6.4.2. Краткий анализ рынка земельных участков под индивидуальное жилищное строительство Ярославской области**

Ярославская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Ярославская область расположена на севере европейской части России, в центре Восточно-Европейской равнины.

Объединяет 17 муниципальных районов и 3 городских округа. Административный центр — город Ярославль. Крупнейшие города: Ярославль, Рыбинск, Переславль-Залесский. Граничит с Владимирской, Вологодской, Ивановской, Костромской, Московской, Тверской областями. Расстояние от областного центра до Москвы — 282 км.

Данный анализ отражает реальную ситуацию на рынке земельных участков.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);
- физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);
- факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

- факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т. д.).

В рамках данного исследования выделяется Ярославская область.

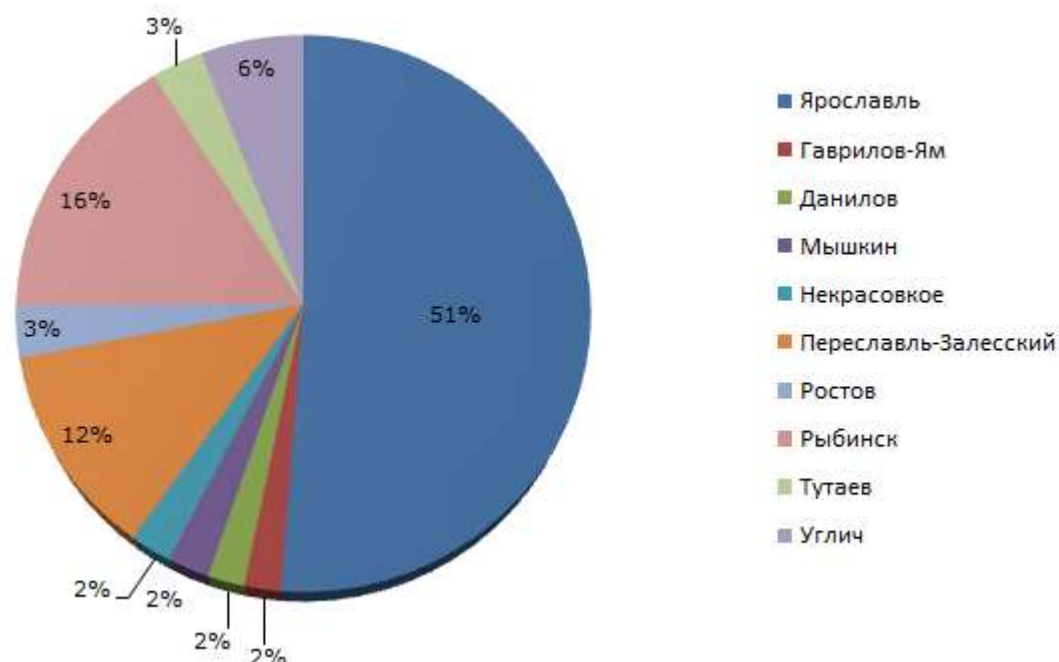
Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – феврале 2016 г.

### Предложение

В феврале 2016 г. на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Ярославской области было зафиксировано 2 982 предложений продажи. Наибольшее количество предложений продажи земельных участков под индивидуальное жилищное строительство предлагается в г. Ярославль (подробнее на Диагр. 6.3).

Диагр. 6.3

### Число предложений продажи земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Ярославской области, февраль 2016 г., %



Источник информации: анализ рынка

### Спрос

В Ярославской области, в начале I квартала 2016 г. минимальная цена на земельный участок под индивидуальное жилищное строительство - 3 750 руб./сот., максимальная цена - 13 750 руб./сот.

### Прогноз

Касательно рынка у экспертов редакции «RegionalRealty.ru» сложилось двоякое мнение:

- Многие утверждают, что с внедрением закона о пересчете налога исходя из кадастровой стоимости объектов, число сделок на рынке должно снизиться.
- Вторая половина экспертов уверена, что на ситуацию на рынке это не повлияет, а рынок ориентируется только на курс доллара, относительно которого повышается или понижается стоимость квадратного метра.

### **6.4.3. Краткий анализ рынка офисной недвижимости Московской области в 2015 – 2016 гг.**

Рынок офисной недвижимости Московской области представлен следующими классами «А», «В+», «В», «С», «D». Более высокие классы, такие как «А» и «В+» находятся в городах находящихся в непосредственной близости от Москвы, а категории «С» и «D» расположены на всей территории Московской области, и встречаются довольно часто.

Крупные бизнес – центры Московской области по классам:

Класс «А»:

- «Кубик», г. Красногорск;
- «Quadroom», г. Мытищи;
- «Премиум Вест», г. Одинцово;
- «Аеро Сити», г. Химки;
- «Химки Плаза», г. Химки.

Класс «В»:

- «Жуковский», г. Жуковский;
- «Разумихин», г. Мытищи;
- «Гринвуд», г. Красногорск.

Класс «С»:

- «Диск», г. Реутов.

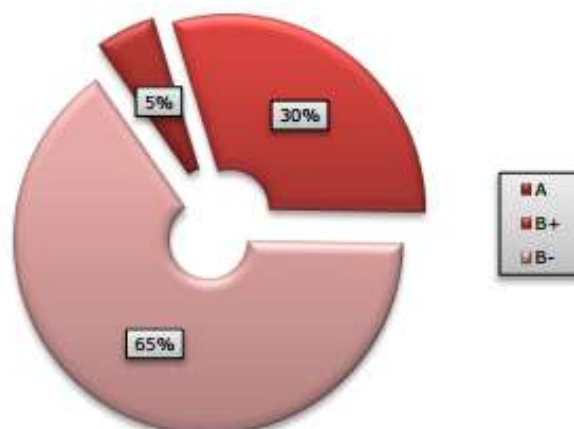
Класс «D», это офисы расположенные на первых этажах жилых и общественных зданий, в объектах советского периода строительства, а так же другие здания адаптированные под офис.

В Московской области, на рынке, предложений о сдаче в аренду офисной недвижимости больше, чем предложений о продаже, это связано с трудной ситуацией по всей стране, и многие предпочитают снимать помещения под офис, а не покупать. Основной объем новых предложений приходится на помещения, не превышающие 300 кв. м.

Помещений класса «D» много, и рассредоточены они по всей территории Московской области. Они более привлекательны для покупателей и арендаторов в связи с тем, что эти помещения с самой недорогой отделкой, и цена на их аренду и продажу ниже чем на остальные классы офисной недвижимости.

Диagr. 6.4

### Классовая структура рынка, %



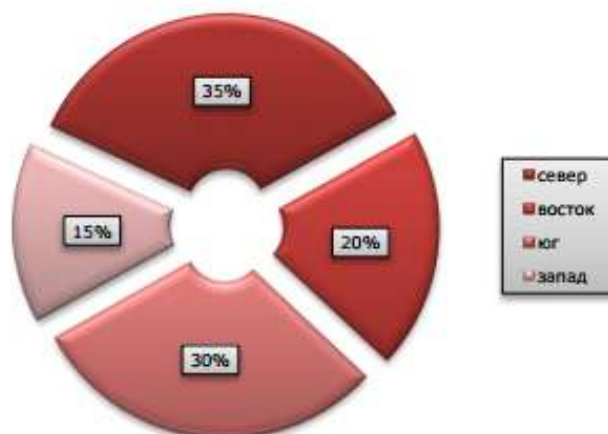
Источник информации: *Swiss Appraisal*

Основная доля в классовой структуре офисной недвижимости Московской области на протяжении всего периода развития современной России принадлежит классу «B-».

Лидерами по количеству предложений по аренде на рынке офисной недвижимости, среди городов Московской области являются: Химки 25,9%, Мытищи 19,2%, Подольск 8,5%, Красногорск 8,3%.

Диagr. 6.5

### Географическая структура рынка, %



Источник информации: *Swiss Appraisal*

Основа офисного пространства Московской области сосредоточена в непосредственной близости от крупнейших и важнейших транспортных узлов и магистралей региона. Такие административные образования как Химки, Зеленоград, Щербинка, Подольск, Видное, Балашиха и Красногорск являются своего рода гарантом инфраструктурной и транспортной развитости – как основных требований подмосковного офиса.

#### Общая ситуация<sup>19</sup>

Офисная, как и вся коммерческая недвижимость переживает тяжелые времена.

<sup>19</sup> Источник информации: <http://lookon.ru/blog/397-analitika-i-prognoz-ofisnoy-vedvizhivosti-2015-2016>

Существующий спрос на офисы и предложения – в дисбалансе. Основной показатель – их несоответствие. Объем продаж на офисные помещения снижается, возможности вовлечения доступного, стабильного финансирования – ограничены, девелоперская динамичность – заметно стремится к нулю, а ввод законченных строительством объектов офисной, коммерческой недвижимости переносится на неопределенное время. Если сравнивать текущий момент на рынке с кризисом 2008 года, то можно констатировать: показатель абсолютного значения объема свободных площадей более чем в 1,5 раза превосходит аналогичный показатель прошедшего кризиса.

#### Итог прошедшего 2015 года

- объемное количество арендованных или купленных площадей офисов составил 282 000 кв. м;
- данные спроса на офисную недвижимость в сравнении с 2013 и 2014 годами значительно ниже, соответственно на 23% и 24%;
- 98% от общего, суммарного объема офисного поглощения – это реализованные сделки в законченных строительством или использованных ранее офисных объектах. Строящийся рынок по коммерческим, офисным площадям практически не рассматривается;
- доля продаж офисных помещений и площадей ощутимо сокращается. На ее долю пришлось 9% от суммарного, востребованного объема всех помещений офисов;
- наблюдается оптимизация деятельности владельцев – снижение запрашиваемых коммерческих условий на офисное пространство;
- рынок офисной недвижимости пополнился. Сдано в эксплуатацию 530 тыс. кв. м. На 45% меньше, чем в 2014 г.;
- суммарная площадь офисов в Москве и МО – 18,5 миллиона квадратных метров. В том числе 3,9 млн. кв. м (21%) категории А, 14,6 млн. кв. м. – категории В (79%);
- свободного офисного пространства – 3,2 млн. кв.м. Каждый шестой метр квадратный на офисном рынке вакантен;
- макроэкономика России заставляет собственников офисных площадей пересматривать условия, договорные обязательства и принципы сдачи в аренду;
- ориентация перехода арендных ставок от долларового эквивалента к рублевому сохраняется. Все большее число владельцев офисного пространства выражают готовность к заключению долгосрочных (два, три года) договоров в рублевом, платежном эквиваленте.

#### Предложение

Рынок помещений и площадей офисного назначения в Москве и МО составляет более 18,5 млн. кв. м. Из них:

- 3,9 миллиона квадратных метров (21% от общего объема) офисы категории А;
- 14,6 миллиона квадратных метров (79%) пространство офисов категории В.

3,2 миллиона квадратных метров – свободны. Макроэкономика России заставляет владельцев помещений и площадей пересматривать условия аренды и идти на уступки потенциальным арендаторам. Договора аренда зачастую формируются по рублевой цене.

Рынок офисной недвижимости вакантен. Свободны 20% помещений и офисных площадей. Это следствие:

- пониженной активности владельцев, инертность которых не позволяет пересматривать ставку аренды и заполнять значительные объемы пустующих площадей;
- низкого показателя ввода новых предложений, актуальных на текущий момент. Существующие предложения не отвечают спросу.

Незанятость:

- 27% категория А;
- 20% категория В+;
- 13,5% категория В.

По доле свободных офисных площадей всех категорий лидирует зона МКАД: 36% категория А, 21,5% категории В и В+.

### Спрос

Макроэкономические факторы экономики РФ значительно повлияли на динамику спроса и предложений в офисном сегменте недвижимости, и общая активность игроков офисного рынка оказалась ниже уровня 2014 года.

Изменчивость курса валют, неопределенность в экономике страны повлекли падение чистого поглощения (востребованности) офисных площадей. С начала текущего года по октябрь:

- 166 тысяч квадратных метров – таков объем офисного спроса;
- если сравнивать спрос за 2014 г. (тот же период), то он уменьшился на 60%;
- если сравнивать итог общего объема чистой реализации (по продаже и аренде офисной территории) истекшего времени 2015 г. с сопоставимым временным промежутком 2014 г, то он образовал 23 000 м<sup>2</sup>, против 560 000 м<sup>2</sup>;
- потребности арендаторов в новых, полезных площадях по-прежнему оцениваются как скудные.

Из положительных моментов можно отметить активность переговоров по переоценке договорных условий и принципов и снижение ценовых ставок. Снижение арендной стоимости произошло в результате нестабильности рублевого и валютного курса и экономических факторов. Аренда площадей офисов в отдаленных районах столицы и МО стала сопоставима с арендой офисных помещений в центре Москвы. Появился интерес потенциальных арендаторов к центральным, качественным офисным помещениям. Компании получили реальную возможность аренды офисного пространства в центральных, развитых, Московских, деловых районах:

- если сравнивать долю аренды офисного пространства в границах Садового кольца за период 2014 г. и тот же период 2015 г, то она увеличилась на 10%;
- в конъюнктуре спроса на центральные столичные офисные офисы увеличилась доля арендаторов в государственном лице. За истекший период текущего года арендная площадь для лиц правительства обозначилась в 20 000 кв. м;
- максимальное количество сделок (покупок и аренд) реализовано по объектам, месторасположение которых обусловлено близостью к МКАД. Составляет 50 тыс. кв. м, (34%) от общего количества сделок.

Из отрицательных моментов:

За прошедший период 2015 года показатель аренды офисных площадей для банков и других финансовых структур достиг исторически минимального числа – более 2,7 % от суммарного количества сделок.

### Прогноз

До 2014 года последние пять лет были ознаменованы рекордно высоким количеством законченных строительством офисных зданий и помещений. 2014 год продемонстрировал падение объема до 56%, а 2015 год ситуацию усугубил: замыслы строителей и девелоперов по реализации объектов недвижимости значительно скорректированы и занижены. Факт – 620 000 кв. м. против планируемого 1 миллиона кв. м. Рынок территории офисов приспособился к неустойчивым тенденциям:

- значительное понижение ставок аренды – не ожидается;
- конъюнктура офисного рынка – относительно стабильна;
- динамичность будет зависеть от оптимизации договоров аренды и понижения стоимости за кв. м.

#### 6.4.4. Основные ценообразующие факторы

Табл. 6.1

##### Основные ценообразующие факторы для земельных участков

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
<b>Категория земель</b>	Земли сельскохозяйственного назначения Земли населенных пунктов Земли промышленности и иного назначения Земли особо охраняемых территорий Земли лесного фонда Земли водного фонда Земли запаса	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Диапазон значений данного фактора учесть не возможно, так как для объекта оценки выбор аналогов должен производиться по идентичной категории земельных участков.
<b>Целевое назначение земель</b>	Под индивидуальное жилищное строительство Под ЛПХ Под сельскохозяйственное производство Под садово-огородническое хозяйство/ дачное строительство Под фермерское хозяйство Под административную застройку Под промышленную застройку Под торговые объекты Прочее	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. Диапазон значений данного фактора учесть не возможно, так как для объекта оценки выбор аналогов должен производиться по идентичному назначению земельных участков.
<b>Вид права пользования земельным участком</b>	Собственность Аренда Постоянное (бессрочное) пользование	- долгосрочная аренда по отношению к праву собственности оценивается: -диапазон значений – (0,86 – 0,88) по отношению к праву собственности, - краткосрочная аренда по отношению к праву собственности оценивается: диапазон значений – (0,78 – 0,81) по отношению к праву собственности «Справочник оценщика недвижимости», том 3, 2014, с. 124, 135, под ред. Лейфера Л. А.
<b>Местонахождение (Район/ округ)</b>	Северный район Северо-Западный район Центральный район Волго-Вятский район Центрально-Черноземный район	выбор аналогов должен производиться в районе расположения объекта оценки



Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
	Поволжский район Северо-Кавказский район Уральский район Западно-Сибирский район Восточно-Сибирский район Дальневосточный район Калининградская область Республика Крым	
<b>Местонахождение (Удаленность от областного центра)</b>	Областной центр Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов Прочие населенные пункты	диапазон значений – (0,49 – 1,0) в зависимости направления, «Справочник оценщика недвижимости» том 3, 2014, с. 61, 75, под ред. Лейфера Л. А.
<b>Размер земельного участка</b>	Малые участки до 0-3 га Средние участки 3-10 га Большие участки 10 100 га	диапазон значений – (2,2 – 0,3) «Справочник оценщика недвижимости», 2014 том 3, с. 243, под ред. Лейфера Л. А.
<b>Расположение относительно транспортной магистрали</b>	1-ая линия 2-ая линия/В глубине квартала	первая линия по отношению ко 2-й оценивается: диапазон значений – (1,29 – 1,36) «Справочник оценщика недвижимости», 2014 том 3, с. 124, 135, под ред. Лейфера Л. А.
<b>Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций</b>	Газоснабжение Электроснабжение Водоснабжение Канализация	диапазон значений: - электроэнергия — 10–20 %; - газоснабжение — 10–25 %; - Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) — 5–15 % (www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm)
<b>Состояние подъездных путей</b>	Круглогодичный подъезд Асфальтированная дорога Грунтовая дорога Сезонный подъезд и т.п.	диапазон значений: - Транспортные подъездные пути — 5–15 % (www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm)

Источник информации: анализ Оценщика

Табл. 6.3

### Основные ценообразующие факторы для объектов офисной недвижимости

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
<b>Расположение относительно красной линии</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1-ая линия</li> <li>2-ая линия/ В глубине квартала</li> </ul>	вторая линия по отношению к 1-й оценивается: диапазон значений – (0,77 – 0,80) «Справочник оценщика недвижимости» том 1, 2014, с. 111, под ред. Лейфера Л. А.
<b>Расположение относительно закрытой территории</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свободный доступ</li> <li>Закрытый доступ</li> </ul>	закрытый доступ по отношению к свободному оценивается: диапазон значений – (0,77 – 0,80) «Справочник оценщика недвижимости» том 1, 2014, с. 111, под ред. Лейфера Л. А.
<b>Наличие отдельного входа</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Отдельный вход</li> <li>Нет отдельного входа</li> </ul>	отсутствие отдельного входа по отношению к отдельному входу оценивается: диапазон значений – (0,84 – 0,86) «Справочник оценщика недвижимости» том 1, 2014, с. 111, под ред. Лейфера Л. А.
<b>Этаж расположения</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Первый этаж</li> <li>Подвал</li> <li>Второй этаж</li> </ul>	диапазон значений – (0,70 – 0,86) «Справочник оценщика недвижимости» том 1, 2014, с. 111, под ред. Лейфера Л. А.
<b>Состояние объекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>С ремонтом</li> <li>Требуется косметический ремонт</li> </ul>	диапазон значений – (0,71 – 0,83) «Справочник оценщика недвижимости» том 1, 2014, с. 110,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Требуется капитальный ремонт</li> </ul>	под ред. Лейфера Л. А.
<b>Площадь объекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В зависимости от объекта недвижимости</li> </ul>	рассчитывается индивидуально

*Источник информации: анализ Оценщика*

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;

сезонность.

#### **6.4.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а так же при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

При анализе предложений на рынке недвижимости, Оценщик исходил из информации, представленной на открытых интернет ресурсах, специализирующихся на продаже/аренде объектов коммерческого назначения в районе расположения объекта оценки. Выборка предложений по продаже/аренде коммерческой недвижимости представлена в таблицах ниже:

Табл. 6.4

**Обзор предложений по продаже земельных участков в Московской области**

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Описание	Источник информации
1	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, Олимпийский просп.	19 000	140 000 000	7 368	Продается земельный участок, площадью 1,9 га собственность. Категория: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения торгово-офисного центра. Участок расположен вдоль Олимпийского проспекта и имеет прямоугольную форму. Строений на участке нет. Есть возможность подключиться к соседнему объекту, который не потребляет всей мощности. Елена	<a href="http://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/2331710/">http://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/2331710/</a>
2	Московская область, г. Химки, Молодежная ул.	2 008	10 500 000	5 229	Земля 20 соток под автосервис и торгово-административное офисное здание. Продам права аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Химки, пересечение улицы Молодежная и Путиловское шоссе, 700 метров от МКАД. Общая площадь - 2008.00 кв. м. Категория: Земли населенных пунктов. Вид права: Земельный участок принадлежит на правах аренды (Договор аренды земельного участка от 18 июля 2012 года, срок аренды 49 лет.) Кадастровый номер земельного участка: 50:10:0010115:18 Разрешенное использование: для строительства и эксплуатации торгово-административного офисного здания и автосервисного комплекса. Договором аренды предусмотрена сдача участка в субаренду, а также, передача прав третьим лицам	<a href="http://khimki.cian.ru/sale/suburban/4468228/">http://khimki.cian.ru/sale/suburban/4468228/</a>
3	Московская область, Люберецкий район, Томилино пгт, ул. Кольцова	2 300	13 000 000	5 652	Добрый день. Продается земельный участок площадью 2 300 м2. Адрес: Московская область, Люберецкий район, рп. Томилино, Егорьевское шоссе, 5 км Координаты: 55.660013 37.94305 Кадастровый номер: 50:22:0040107:188 Вид разрешенного использования: под строительство административно-офисного здания На участок подведено электричество 15 кВт. Газ, вода, канализация по границе участка. Удобный подъезд, рядом ж/д станция Томилино, Егорьевское шоссе 20 метров. На участке стоит сруб из лиственницы (баня), отстаивается под чистовую отделку. Все материалы куплены и ждут своего часа. Участок отсыпан песком и утрамбован, готов для строительство. Есть готовый проект под строительство автосервиса и автомойки. Продажа собственником, без посредников. Возможна аренда.	<a href="http://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/10473071/">http://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/10473071/</a>
4	Московская область, Мытищи городской округ, д. Пирогово	20 000	80 000 000	4 000	Лот: д71, Земельный участок 2 га, для бизнеса, 13 км от МКАД, Ярославское шоссе, гп Пироговский, Мытищинский район, Московская область. 200 м. от д. Свиноедово. Категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Для строительства объектов административного, делового, общественного, коммерческого назначения, объектов культуры, коммунально- бытового назначения. Есть разрешение на строительство капитального объекта ( офисно-деловой центр ). Участок огорожен глухим забором ( металлопрофиль ), сухой,	<a href="http://www.cian.ru/sale/suburban/30637622/">http://www.cian.ru/sale/suburban/30637622/</a>

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Описание	Источник информации
					ровный, чуть неправильной формы. Подъезд круглогодичный (асфальтированное шоссе). Коммуникации по границе, рядом автозаправка, жилые дома, автобусная остановка и магазины. населённый пункт развивается быстрыми темпами, инфраструктура городская. Очень заманчивые коммерческие перспективы, документы готовы к сделке. цена 80 000 000 руб.	
5	Московская область, мкр. Первомайский г. Королев по ул. Советская	8 000	39 000 000	4 875	<p>Город: Королев            Объект: земельный участок            Станция метро: ВДНХ            Направление-шоссе: Ярославское            Удаленность: 12 км. от МКАД            Площадь земельного участка: 80 соток            Назначение земельного участка: Земли населенных пунктов            Назначение земельного участка: под строительство торгово-развлекательного центра            Местонахождение: в черте города            Расстояние до ближайшего метро: 25 минут            Добираться до ближайшего метро: транспортом            Стоимость: 39000000 руб.            ID объекта: 638</p>	<a href="http://www.notadom.com/katalog/kommercheskaja/zemelnye-uchastki/zemelnyj-uchastok-08-ga-v">http://www.notadom.com/katalog/kommercheskaja/zemelnye-uchastki/zemelnyj-uchastok-08-ga-v</a>
6	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, ул. Ульяновская	1 200	11 500 000	9 583	<p>Продаю уникальный участок площадью 12 соток под офисно-административное здание либо размещение гостиницы. Ближайшее Подмосковье, Мытищинский район, около 2 км от МКАД по Ярославскому шоссе, черта города Мытищи рядом с ж/д станцией Перловская. Участок прямоугольной формы, имеет удобный асфальтированный подъезд, возможность подключения центральных городских коммуникаций! Вид права на участок: Долгосрочная аренда на 49 лет; Категория: Земли населённых пунктов; Вид разрешённого использования: для размещения офисного здания (есть возможность перевода участка под размещение гостиницы). Приличное окружение, проживающее круглогодично в своих частных домах. Развитая инфраструктура города Мытищи, в шаговой доступности ж/д станция Перловская, ТЦ Перловский, автобусы и маршрутные такси, рядом огромный ТЦ xl и самый большой в Европе Аква-парк, поблизости известный парк-заповедник Лосиный Остров. Готов ответить на вопросы и провести показ участка. Звоните.</p>	<a href="http://www.kvmetr.ru/objects/1067767/">http://www.kvmetr.ru/objects/1067767/</a>
7	Московская область, г. Мытищи городской округ, д. Пирогово, ул. Железнодорожная	2 000	15 000 000	7 500	<p>Участок правильной формы расположен на 1-й линии Осташковского шоссе. Общественно-деловое и коммерческое назначение. Собственность. Все коммуникации по границе. Идеально под размещение магазина, торговых-складских площадей, коммерческой деятельности, автосервиса и т. п. В этом году начнется строительство новой дороги (продолжение Осташковского ш.) от данного участка в сторону Пироговской Ривьеры. Возможно увеличение до 45 соток. В этом же месте участки 20 сот., 10 сот., 9 сот., 5 сот. Имеются также</p>	<a href="http://www.cian.ru/sale/suburban/30669409/">http://www.cian.ru/sale/suburban/30669409/</a>

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Описание	Источник информации
					другие варианты участков по первой линии меньшей площади. Подробности по телефону.	
8	Московская область, Мытищи городской округ, д. Пирогово, ул. Железнодорожная	900	6 500 000	7 222	Участок правильной формы расположен на 1-й линии Осташковского шоссе. Общественно-деловое и коммерческое назначение. Собственность. Все коммуникации по границе. Идеально под размещение магазина, торговых-складских площадей, коммерческой деятельности, автомойки, автосервиса и т. п. В этом году начнется строительство новой дороги (продолжение Осташковского ш.) от данного участка в сторону Пироговской Ривьеры. Возможно увеличение до 45 соток. В этом же месте участки 20 сот., 10 сот., 9 сот., 5 сот. Имеются также другие варианты участков по первой линии меньшей площади. Подробности по телефону.	<a href="http://www.cian.ru/sale/suburban/30773374/">http://www.cian.ru/sale/suburban/30773374/</a>
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>					<b>6 429</b>	
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>					<b>4 000</b>	
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>					<b>9 583</b>	
<b>Коэффициент вариации, %</b>					<b>26,3%</b>	

Источник информации: анализ открытых источников информации

**Вывод:** Диапазон стоимости земельных участков под строительство объектов административного назначения в Московской области варьируется от 4 000 руб./кв. м до 9 583 руб./кв. м, среднее значение 6 429 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с местоположением объектов, площадью, величиной земельного участка, и другими факторами, влияющими на стоимость.

Табл. 6.5

#### Обзор предложений по продаже нежилых зданий административного назначения в Московской области

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Описание	Источник информации
1	Московская область, г. Королев, Первомайский мкр, Советская ул.	237,6	11 880 000	50 000	Продаю двухэтажное отдельно стоящее здание 237.6 кв. м с евро ремонтом в хорошем состоянии на территории ЖК Сосновый Бор мкр. Первомайский г. Королев Московской области на первой линии улицы Советская. 14 км от МКАД по Яровславскому шоссе. Здание имеет два этажа + техподполье. Общая площадь: 237,6 кв. м. Планировка смежно-изолированная. Помещений – 8. Основным строительным материалом является кирпич. Перекрытия ж/б. Кровля выполнена из мягкой черепицы. Инженерно-технические коммуникации централизованные. Внутри в кабинетах евро ремонт (кое-где нужны мелкие доделки). Окна металлопластиковые из ПВХ профиля с двойным остеклением. Входная дверь металлическая. В подвал ведет 2 входа - отдельный по лестнице с улицы и изнутри здания. К зданию прилагается земельный участок 3.79 сот. Земли населенных пунктов. Вид разрешительного	<a href="http://korolev.cian.ru/sale/commercial/9147070/">http://korolev.cian.ru/sale/commercial/9147070/</a>

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./ кв. м	Описание	Источник информации
					использования: для малоэтажного жилищного строительства и строительства объектов социально-культурного и спортивно-оздоровительного назначения. Наземный паркинг на территории. Асфальтобетонный круглогодичный подъезд. В здании возможна реализация любого объекта социально-бытовой инфраструктуры: кафе, ритейл, магазин, хостес, детский клуб, офис и т.д. Близ реализуемого объекта недвижимости расположены школы, детский сад, торговый центр, магазин, кафе, бассейн, аптека, SPA, кинотеатр. Собственность. Договор купли-продажи. Ипотека, рассрочка. Для более детальной информации или просмотра – звоните. <a href="http://cian.ru">ицианд</a>	
2	Московская область, Королев, Ярославский проезд, 11	748,6	42 000 000	56 105	г. Королёв, Ярославский проезд, 11, выделенная площадь в натуре, с двумя независимыми входами/выходами на Ярославский проезд. Свидетельство о собственности на физлицо. Земля под зданием выкуплена, при продаже этажа будет продаваться часть доли земли (включено в цену продажи этажа). Возможное использование - под офисы, легкое производство, склады мелкочаеистого хранения, часть (150 кв. м+50+15) можно использовать под столовую, кафе, магазин или склад. Вода - собственная скважина на территории, имеется система очистки и декальцинации, канализование в городскую сеть. Центральное отопление – городская теплосеть. Собственная парковка со шлагбаумом, видеокamеры, интернет, городские телефоны, сервер, охрана (за доп. плату). Имеется техническая возможность разделения этажа на два блока с собственными входами/выходами: примерная площадь - 250 кв. м и 500 кв. м Представитель: Космоград +7 925 160-10-90 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН	<a href="http://korolev.cian.ru/sale/commercial/14116387/">http://korolev.cian.ru/sale/commercial/14116387/</a>
3	Московская область, Мытищи Северная д.2Б.	730,0	35 000 000	47 945	Трехэтажное кирпичное нежилое здание конца 2011 года постройки. 2 км от МКАД по Алтуфьевскому шоссе, пос. Вешки, Мытищинского р-на, ул. Северная д.2Б. На части 1-м этаже действующий продуктовый магазин. Второй и третий этаж без внутренней отделки. Площадь всего более 730 кв. м. Участок земли 12 соток (в собственности). Собственная электроподстанция на 100 кВт. Газоснабжение, водоснабжение и канализование магистральное. 2-а телефонных номера в коде (495). Интернет. На участке имеется теплое бытовое помещение 72 кв. м, может использоваться для проживания. Собственная парковка на 10 а/м. Рядом остановка общественного транспорта. Недалеко фитнес-центр с бассейном «Конже». Площади представленного здания по разрешающим документам можно использовать в разных категориях услуг населению (торговый центр, развлекательный центр, аптека, гостиница, семейная поликлиника). Полный пакет документов готов к продаже.	<a href="https://www.avito.ru/mytischikommercheskaya_nedvizhimost/kirpichnoe_nezhiloe_zdanie_trehetazhnoe_296616553">https://www.avito.ru/mytischikommercheskaya_nedvizhimost/kirpichnoe_nezhiloe_zdanie_trehetazhnoe_296616553</a>

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./ кв. м	Описание	Источник информации
4	Московская область, Королев, Костино мкр, ул. Горького, 14Г	900,0	50 000 000	55 556	Продается отдельно стоящее 3-этажное здание с арендаторами в г. Королев, ул. Горького 14г. Общая площадь 900 метров. В здании сделан капитальный ремонт в 2014 году. На 1-м этаже расположен сетевой магазин автозапчасти, спортивный магазин, на 2-3 этаже караоке клуб. Все арендаторы на долгосрочной аренде. Первая линия домов, очень проходное место (центр проспекта Космонавтов). Прямая продажа! Собственность более 3-х лет!	<a href="http://korolev.cian.ru/sale/commercial/13697717/">http://korolev.cian.ru/sale/commercial/13697717/</a>
5	Московская область, г. Королёв	2 000,0	166 000 000	83 000	Продается отдельно стоящее нежилое здание в центре города Королёв. Общей площадью 2000 кв. м. на земельном участке с арендой от города на 49 лет. 9 км от МКАД по Ярославскому шоссе.	<a href="http://www.vashafirma.ru/id/49142">http://www.vashafirma.ru/id/49142</a>
6	Московская область, г. Королев, ул. Горького, 12А	1 598,2	75 000 000	46 928	Продается арендный бизнес, отдельно стоящее административное здание в Королеве, с арендаторами. Всего 3 этажа + эксплуатируемый подвал и тех. этаж. Общая площадь 1598,2 кв. м, из которых 753 кв. м. - оформлены в соответствии с требованиями цб под банковский офис (зал обслуживания физ. и юр. лиц, кассовый узел, депозитарий); 700 кв. м. сданы в аренду под офисы. Отделка - улучшенная. Пешеходная и транспортная доступность отличные. Хорошая первая линия домов. Электрические мощности 102 квт. При текущем заполнении арендаторами окупаемость 6 лет.	<a href="http://korolev.afy.ru/object/office/600363803.html">http://korolev.afy.ru/object/office/600363803.html</a>
7	Московская область, г. Химки, район Сходня, ул. Черняховского	1 500,0	60 000 000	40 000	продается ОСЗ, Ленинградское ш., Сходня мкр., Химки, Некрасова ул., 3-х.эт.Кир. дом, общ.: 1505.2 кв. м. Ленинградское или Новосходненское шоссе, 15 км от МКАД. ПСН, идеально под торговый центр. Кирпичное 3х-этажное (+цоколь) торгово - офисное или производственное здание 1500 кв. м. (в собственности оформлено). Возможность организовать 3 торговых зала по 300 кв. м. каждый. Кап. ремонт 2012 года. Участок ровный, правильной прямоугольной формы, площадью 0,38 Га (в собственности). Эл. мощность 75-100 кВт. Газовое отопление (газ центр.). Водоснабжение, канализация - центральные. Крыша - андулин. Видеонаблюдение, высота потолков: 3,45 м, интернет, МГТС, огороженная территория, своя стоянка на 10-20 машиномест, асфальтированные подъездные пути, возможен разумный торг. Собственник - физическое лицо. Продажа через ДКП, полная стоимость в договоре. Очень большой пешеходный трафик работающих в промзоне. В полутора километрах - новый микрорайон ЖК "Велтон-парк Новая Сходня" и коттеджный поселок "Фирсановка - Лайф".	<a href="http://khimki.cian.ru/sale/commercial/8071162/">http://khimki.cian.ru/sale/commercial/8071162/</a>
8	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, Коммунистическая ул., 1	296,0	13 500 000	45 608	Здание 265 кв. м и земельный участок 590 кв. м газ, электричество, вода, интернет, видеонаблюдение. Рядом остановка. Маршрутки, автобусы каждые 5-10 минут и всего пятнадцать минут до метро. Возможен торг.	<a href="http://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/5333404/">http://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/5333404/</a>

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./ кв. м	Описание	Источник информации
9	Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, Железнодорожный, ул. Маяковского, д. 17	820,0	43 748 000	53 351	Агент: Моисеев Иван Викторович (+7-915-329-17-73). Лот N 31881. Административное кирпичное здание с подведёнными современными телекоммуникациями на большом участке земли в деловом центре города. Первая линия дороги с удобным заездом и парковочными местами. В шаговой доступности находится современный жилой массив, - многоэтажные квартирные дома, предприятия сферы услуг, магазины, муниципальные объекты инфраструктуры	<a href="http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/14045937/">http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/14045937/</a>
10	Московская область, г. Балашиха, ул. Советская	1 300,0	78 750 000	60 577	Предлагается к продаже нежилое отдельно стоящее здание в центре города Балашихи общей площадью 1 300 кв. м. Два этажа плюс цокольный этаж. Рассматриваем встречные предложения по цене. Идеальное место под банк, торговый центр, продуктовый магазин	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1300_m_565784630">https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1300_m_565784630</a>
11	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, ул. Шоссейная, 16	900,0	65 000 000	72 222	Продается 4-х этажное здание г. Мытищи, в 1- километре от МКАД по Ярославскому шоссе, первая линия от Ярославского шоссе. Помещение свободного назначения, общая площадь 750 квадратных метров, все коммуникации центральные, газ, вода, свет, канализация. Участок 15 соток, возможно расширение участка. Удобный подъезд, много свободного места можно организовать большую парковку. Здание подходит под любой вид бизнеса: гостиница(самый лучший вариант), склад и офисы, и т.п. На каждом этаже санузел, лифт, кухня. Документы юридически подготовлены к сделке, более 3-х лет в собственности.	<a href="http://mytiwi.afy.ru/object/torg-sale/800071094.html">http://mytiwi.afy.ru/object/torg-sale/800071094.html</a>
<b>Среднее значение, руб./ кв. м</b>				<b>55 572</b>		
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>40 000</b>		
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>83 000</b>		
<b>Коэффициент вариации, %</b>				<b>22,5%</b>		

Источник информации: анализ открытых источников информации

**Вывод:** Диапазон стоимости варьируется от 40 000 руб./кв. м до 83 000 руб./кв. м, среднее значение 55 572 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с местоположением объектов, площадью, состоянием отделки и другими факторами, влияющими на стоимость.

Табл. 6.6

#### Обзор предложений по аренде офисных помещений в г. Королев Московской области

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	Текст объявления	Источник информации
1	Московская область, г. Королев, мкрн. Текстильщик,	От 3 до 14	12 000	НАПРЯМУЮ ОТ СОБСТВЕННИКА! Сдается офисное рабочее место от 3 м кв. Охраняемая производственно-складская территория и офисное здание. Юридический	<a href="http://realty.dmir.ru/rent/ofis-tekstilshcik-kaliningradskaya-ulica-">http://realty.dmir.ru/rent/ofis-tekstilshcik-kaliningradskaya-ulica-</a>



№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	Текст объявления	Источник информации
	Калининградская улица, д. 24/1			адрес, интернет, телефон, парковочные места. Предоставляется обустроенная переговорная с почасовой оплатой.	115116772/
2	Московская область, г. Королев, 5 минут пешком от платформы Подлипки Ярославской ж.д.	61,0	11 000	6 км от МКАД по Ярославскому шоссе, г. Королев, или 5 минут пешком от платформы Подлипки Ярославской ж.д. Отдельное двухэтажное здание офисного центра с охраняемой парковкой и своей территорией. Сейчас свободно офисное помещение 61 кв. м категории В.	<a href="http://realty.jcat.ru/d986cb3a/">http://realty.jcat.ru/d986cb3a/</a>
3	Московская область, г. Королев, ул. Калинина, д. 6Б	35,0	11 400	Сдаются в аренду офисные помещения от собственника в пяти этажном здании Делового центра «Сигма», расположенного по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Калинина, дом. 6 «Б», (в двух минутах от железнодорожной станции "Подлипки", в здании круглосуточная охрана, видео наблюдение, система пожарной безопасности, пассажирский и грузовой лифты) стоимость квадратного метра: - светлые комнаты (с окнами) 1050 руб./мес. за кв. м - темные комнаты (без окон) 950 руб./мес. за кв. м	<a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_sobstvennik_124975474">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_sobstvennik_124975474</a>
4	Московская область, г. Королев, Ярославский проезд, 11	От 20 до 100	11 550	Офисные помещения, разной площади, находятся на 2-м этаже 3-х этажного административного здания. Пол-коммерческий линолеум, подвесные потолки армстронг, стены отделаны обоями под покраску. Вентиляция. Отопление - городская теплосеть. Есть возможность аренды дополнительных комнат и/или подсобных помещений на этаже. Санузел рядом. Высокоскоростной интернет, городские телефоны. Охрана за отдельную плату.	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-145393623">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-145393623</a>
5	Московская область, г. Королев, Центральная часть, Циолковского проезд	37,3	8 365	Офисное помещение на 2-ом этаже отдельно стоящего здания+коммун. платежи.	<a href="http://www.rosrealt.ru/Korolev/kommercheskaja/241245">http://www.rosrealt.ru/Korolev/kommercheskaja/241245</a>
6	Московская область, г. Королев, Лесная ул., 16	19,2	9 000	В Бизнес Центре расположенном в городе Королев, мкр. Юбилейный на улице Лесная, д. 16 сдаются офисы площадью 19,2 м <sup>2</sup> ; 20,3 м <sup>2</sup> ; 21 м <sup>2</sup> . Отличные помещения с ремонтом и мебелью, очень светлые. Охрана, паркинг. Отдельно стоящее 4-х этажное здание. Мы не агентство, располагаем большим фондом недвижимости! Арендная ставка: 750 рублей в месяц за 1 м <sup>2</sup>	<a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_19.2_m_721734586">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_19.2_m_721734586</a>
<b>Среднее значение, руб./кв. м/год</b>					<b>10 553</b>
<b>Минимальное значение, руб./кв. м/год</b>					<b>8 365</b>
<b>Максимальное значение, руб./кв. м/год</b>					<b>12 000</b>
<b>Коэффициент вариации, %</b>					<b>14%</b>

*Вывод: Диапазон стоимости арендной ставки офисных помещений в г. Королев Московской области варьируется от 8 365 руб./кв. м/год до 12 000 руб./кв. м/год, среднее значение 10 553 руб./кв. м/год. Данный разброс цен связан с местоположением объектов, площадью, состоянием внутренней отделки, и другими факторами, влияющими на стоимость.*

Табл. 6.7

### Обзор предложений по продаже нежилых помещений свободного назначения в Московской области

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Текст объявления	Источник информации
1	Московская область, г. Королев, Пионерская ул., 30к9	1 327	112 800 000	85 004	Без комиссий. Прямая продажа от собственника. Предлагаем Вам приобрести двухэтажное помещение свободного назначения в г. Королев на одной из центральных улиц. Жилой дом, в котором находится предлагаемый объект, относится к классу повышенной комфортности. • Развитая инфраструктура • Удобное транспортное сообщение • Быстрый выезд на Ярославское шоссе • Рядом две ж/д станции: Болшево и Подлипки-Дачные • 30 минут до Ярославского вокзала (м. Комсомольская) Характеристики объекта: • все инженерные коммуникации • мощность электричества: 80 кВт/кв.м (с возможностью увеличения) • Лифт на 2-ой этаж • 2 входа в помещение (с возможностью увеличения) • Возможность установки дебаркадера • Возможность провести выделенную линию интернета • Черновая отделка помещения Инвестиционная привлекательность объекта: • В настоящее время согласовывается план расширения ул. Пионерская. Согласно планам администрации города дорога будет пролегать рядом с жилым домом, в котором расположен объект • Происходит дальнейшая застройка близлежащего района • Помещение отлично подойдет для организации следующих видов бизнеса: детских развивающих, спортивных и творческих центров, фитнес-центра, магазина детских товаров (детский мир), магазина строительных материалов, продуктового супермаркета. По запросу вышлем Вам презентацию объекта с дополнительной информацией и фотографиями.	<a href="http://korolev.cian.ru/sale/commercial/8812638/">http://korolev.cian.ru/sale/commercial/8812638/</a>
2	Московская область, г. Королев, улица Тарасовская, 1	296,0	16 000 000	54 054	Продажа помещения свободного назначения. Идеально для любой сферы деятельности, под магазин, банк, кафе, аптеку, салон красоты и тд. Большой зал. Удобное расположение помещения, высокая проходимость населения. Несколько отдельных входов. Первая линия домов. Площадь первого этажа 173 кв.м., высота потолков 3,47. Площадь подвального помещения 123 кв.м., высота потолков 2,71. Помещение готово к эксплуатации.	<a href="http://reality.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeshchenie-korolev-tarasovskaya-ulica-114994095/">http://reality.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeshchenie-korolev-tarasovskaya-ulica-114994095/</a>
3	Московская область, г. Королев, Болшево мкр, Пушкинская ул., 21	145	8 900 000	61 379	Нежилое помещение 145 кв.м. с отдельным входом расположено на ул. Пушкинская в г. Королев (мкр-н Болшево) на Ярославском шоссе в 8 км. от МКАД. 25-этажный кирпичный жилой дом, во дворе есть парковка. К дому удобный подъезд на личном транспорте, до ст. Болшево 10 мин. пешком, до м. Медведково ходит общественный транспорт. Помещение под чистовую отделку, состоит из трех смежно-изолированных комнат, есть раздельный санузел, темная комната.	<a href="http://korolev.cian.ru/sale/commercial/13674485/">http://korolev.cian.ru/sale/commercial/13674485/</a>
4	Московская	130	11 500 000	88 462	СРОЧНО ПРОДАТСЯ ОФИС!!!! Офис расположен по адресу Московская	<a href="http://korolev.cian.ru">http://korolev.cian.ru</a>

№ п/п	Местонахождение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Текст объявления	Источник информации
	область, г. Королев, Пионерская ул., 30к5				область, г. Королёв, ул. Пионерская, д. 30 корп. 5. общая площадь по свидетельству 130,4 кв. м расположен на первом этаже 17 этажного ж/б панельного дома облицованного кирпичом 2011 г. постройки. отдельный вход со двора, рядом парковки, имеется подземный паркинг. Офис на сигнализации в ОВО. теплые полы, wifi, встроенная кухонная техника (электрическая панель, эл. духовка). Удобное транспортное обеспечение, чистый ухоженный двор. В офисе имеются - 3 помещения для работы сотрудников 18.9 / 18.3 / 19.7 кв. м, прихожая 5.3 кв. м, приёмная 18.9. кв. м, холл 12.6 кв. м, кабинет руководителя 11.7 кв. м, кухня 6 кв. м, санузел 3.2. кв. м, переговорная 18.9. кв. м, подсобное помещение(архивная) 6.3 кв. м. все обставлено современной мебелью, кухня со встроенной техникой. Офис расположен в 1,5 км. от Ярославского шоссе в 5 минутах на транспорте от жел. станции Подлипки-Дачные. В собственности более 3-х лет, один собственник.	/sale/commercial/14139732/
5	Московская область, г. Королев, просп. Космонавтов, 36Б	83	6 800 000	81 928	первая линия, центральный проспект, под торговлю, услуги	<a href="http://korolev.cian.ru/sale/commercial/6192527/">http://korolev.cian.ru/sale/commercial/6192527/</a>
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>						<b>74 165</b>
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>						<b>54 054</b>
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>						<b>88 462</b>
<b>Коэффициент вариации, %</b>						<b>18,6%</b>

*Источник информации: анализ открытых источников информации*

**Вывод:** Диапазон стоимости варьируется от 54 054 руб./кв. м до 88 462 руб./кв. м, среднее значение 74 165 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с местоположением объектов, площадью, состоянием отделки и другими факторами, влияющими на стоимость.

Табл. 6.8

### Обзор предложений по аренде помещений свободного назначения в г. Королев Московской области

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Текст объявления	Источник информации
1	Московская область, г. Королев, ул. Фрунзе д.1,	266,4	13 200	<ul style="list-style-type: none"> <li>Банковское помещение в современном административном 3-х этажном здании, Единая территория со строящимся торгово-офисным центром на 10 000 кв. м</li> <li>На 1-м этаже (266,4 кв. м) - помещение под банк с отдельным входом с улицы Фрунзе. Имеет сертифицированный кассовый узел на три кассы, операционный зал, комнату VIP клиентов, комнату охраны, офисные кабинеты</li> </ul>	<a href="http://cre.miel.ru/about/object.php?obid=4623">http://cre.miel.ru/about/object.php?obid=4623</a>

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Текст объявления	Источник информации
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Техническое подполье (80,9 кв. м) - сертифицированный депозитарий</li> <li>• На 2-м этаже(310,9 кв. м) - офисы, кабинеты для руководства и секретаря, обеденный зал. Имеется проект оборудования отдельного входа с улицы Фрунзе.</li> <li>• Общая площадь помещения в аренду - 658,2 кв. м, сдается в аренду целиком или по этажам разным арендаторам. • Состояние объекта рабочее: стандартный офисный ремонт. • Выделенная электрическая мощность - 40 кВт</li> <li>• Парковка: наземная охраняемая на 6 машиномест на огороженной территории и свободная на прилегающей территории на 10-15 машиномест.</li> </ul>	
2	Московская область, г. Королев, ул. Суворова, д.20г	179,0	18 000	Дополнительная информация: Сдается помещение под офисы, три этажа общая площадь 179 м, стоимость квадратного метра 1500р плюс коммунальные услуги. Здание на охране, по периметру камеры.	<a href="https://msk.realty.mail.ru/offer/rent-com-1946920600264093.html">https://msk.realty.mail.ru/offer/rent-com-1946920600264093.html</a>
3	Московская область, г. Королев, ул. Калинина, д. 3	50,0	24 000	Помещение на первой линии по адресу: г. Королев, ул. Калинина, д. 3. Отдельный вход с улицы, очень проходное место, рядом ж/д станция «Подлипки». Сделан ремонт, в помещении туалет, все коммуникации централизованные. Площадь – 50 кв. м, Стоимость аренды – 100 000 рублей в месяц.	<a href="https://msk.realty.mail.ru/offer/rent-com-1946920800153442.html">https://msk.realty.mail.ru/offer/rent-com-1946920800153442.html</a>
4	Московская область, г. Королев, пр-д Циалковского	370,7	8 400	Сдам помещение свободного назначения, 370 кв. м. Два входа, арендовалось банком Пушкино все сделано под банк. Только долгосрочный договор, род деятельности обсуждается. Ставка 700Р в месяц за метр!	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedv izhimost-v-arendu-korolev-142203342">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedv izhimost-v-arendu-korolev-142203342</a>
5	Московская область, г. Королев, пр-т Пролетарский д.15/2 корп2	97,6	9 600	Сдаю первый этаж 5-ти этажного жилого дома, общая площадь: 97,6 кв. м. Сделан ремонт, установлена пожарная сигнализация. Цена 800 руб. кв. м в месяц+коммуналка.	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedv izhimost-v-arendu-korolev-137060217">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedv izhimost-v-arendu-korolev-137060217</a>
6	Московская область, г. Королев, пр-т Космонавтов, д. 27	116,6	12 000	Нежилое помещение на 1-ом этаже с двумя отдельными входами. Хороший ремонт, телефон, Интернет, кондиционеры. + коммун. платежи.	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedv izhimost-v-arendu-korolev-122523438">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedv izhimost-v-arendu-korolev-122523438</a>
7	Московская область, г. Королев, Болшево, Горького ул.	300,0	12 000	Расположено здание в районе жилой высотной застройки. Здание -пристройка к жилому дому. По ул. Горького идет автомобильный трафик в Валентиновку, Щелково, Фрязино, рядом остановка общественного транспорта. –Здание новое, очень светлое (зальной планировки, возможна перепланировка легкими перегородками); -Имеются пожарные выходы с каждого этажа; -На каждом этаже санузел; -Развита инфраструктура (магазины, кафе и т.п.); -Имеются стационарные телефоны, интернет.	<a href="http://www.rosrealt.ru/Korolev/kommercheskaja/231411">http://www.rosrealt.ru/Korolev/kommercheskaja/231411</a>
<b>Среднее значение, руб./ кв. м/год</b>					<b>13 886</b>
<b>Минимальное значение, руб./кв. м/год</b>					<b>8 400</b>
<b>Максимальное значение, руб./кв. м/год</b>					<b>24 000</b>
<b>Коэффициент вариации, %</b>					<b>39%</b>

Источник информации: анализ открытых источников информации

**Вывод:** Диапазон стоимости арендной ставки помещений свободного назначения в г. Королев Московской области варьируется от 8 400 руб./кв. м/год до 24 000 руб./кв. м/год, среднее значение 8 400 руб./кв. м/год. Данный разброс цен связан с местоположением объектов, площадью, состоянием внутренней отделки, и другими факторами, влияющими на стоимость.

Табл. 6.9

### Обзор предложений продажи земельных участков под ИЖС в Ярославской области

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Описание	Источник информации
1	Ярославская обл. Рыбинский р-н, в деревне Каботово, Глебовской с/а	50 000	10 000 000	200	Продается земельный участок 5 га под строительство ИЖС, Ярославская обл. Рыбинский р-н, в деревне Каботово, Глебовской с/а. В экологически чистом р-не, кругом лес, по границе участка протекает ручей, рядом р. Волга, имеется спуск для малогабаритных судов, в 5км Рыбинского водохранилища, 300 м до ЖД станции Каботово СВЖД, 200м до дороги Рыбинск - Москва, подъезд к участку асфальт. Подведено электричество. Документы оформлены в собственность, торг возможен.	<a href="http://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-146918907">http://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-146918907</a>
2	Ярославская обл., Некрасовский район, д. Смирново	100 000 68 000,0	14 700 000 8 800 000	147 129	продам землю ИЖС идеально подходит под коттеджный поселок, 12-19 га с лесным массивом в живописном месте, район Малые Соли в Некрасовском районе. Все вопросы присылайте на почту. Адрес земельного участка: Ярославская обл., Некрасовский район, д. Смирново. Земли населенных пунктов под ИЖС Дорога асфальт до пансионата «Левашово», а далее ПГС + гравий вдоль всего участка, круглогодичное обслуживание. Электричество бесплатно по 15кВт на 1 собственника, подводка за счет МРСК. Газовая труба вдоль дороги, мощности есть, после межевания на участке, заявление на получение ТУ. Лес граничит, река 300 метров. Собственник физическое лицо Место известное начиная с обкомовских дач и на данный момент очень цениться. (Соседние поселки «Солоница» и «Минеральные воды» цена за сотку от 65т.р.) Варианты приобретения: 10 Га стоимость 14,7 мил.рублей (торг) 6,8 Га стоимость 8,8 мил.рублей (торг) (часть ближняя к въезду) Межевание за счет собственника после заключения предварительного договора купли-продажи и предоплаты.	<a href="http://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-145014333">http://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-145014333</a>
3	Ярославская обл., Ярославский район, Туношенский с/с, между дер.	80 000,0	10 400 000,0	130	13000 р. за сотку!!! Продается земельный участок, под ИЖС, Туношенский с/с, 1,5 км от Волги, между дер. Сорокино и дер. Дмитриево. Недалеко СНТ Лесная поляна. 8 га - разделены на 49 участков. Вдоль дороги расположены ЛЭП и газ с раздаткой, трасса Москва - Холмогоры. До Волги 1.5 км, есть проезд, до аэропорта Туношна 15 км., до Ярославля 30 мин. езды.	<a href="http://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-tunoshna-146567360">http://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-tunoshna-146567360</a>

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Описание	Источник информации
	Сорокино и дер. Дмитриево				Весь участок 10400000 руб. 13000 р. за сотку!	
4	в п. Некрасовское Ярославской области на берегу реки Солоница (первая линия)	50 000,0	12 500 000	250	Продам участок земли в п. Некрасовское Ярославской области на берегу реки Солоница (первая линия) под индивидуальное жилищное строительство, отличный вариант для организации коттеджного посёлка, Есть возможность подключения всех коммуникаций. Удобный подъезд с ул. Советская прямо к участку.	<a href="http://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-146303375">http://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-146303375</a>
5	Ярославская область, Ярославский район, д. Думино	459 000,0		140	<p>Продажа земельного участка, с ПРИРОДНЫМ ГАЗОМ, под застройку жилого поселка. (с названием поселка не определились)</p> <p>Собственник продает земельный участок 45.9 га. – в собственности, в 5 км. от города Ярославля (Заволжская зона) под застройку жилого поселка с хорошим месторасположением и отличным подъездом по асфальтовой дороге.</p> <p>Участок находится в собственности с 2000 года, категория земель - земли населенных пунктов д. Думино, вид разрешенного использования – для жилищного строительства. Участок ровный, для стока грунтовых вод по границе участка протекает ручей «Матренинский» с перепадом до 5 метров, на участок подведен ПРИРОДНЫЙ ГАЗ (среднее давление). В 100-250 метрах от границ участка в д. Григорьевское расположены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- средняя общеобразовательная школа (11 классов),</li> <li>- детский сад,</li> <li>- дом культуры,</li> <li>- отделение связи,</li> <li>- телефон-интернет от «Ростелеком» (оптика-волокно),</li> <li>- спортивные площадки в т. ч. с покрытием,</li> <li>- два магазина,</li> <li>- медпункт,</li> </ul> <p>- обслуживает скорая «03» медпомощь г. Ярославля.</p> <p>Все объекты социальной сферы современные - работают, имеют малую наполняемость.</p> <p>Автобусное сообщение: Автобус №140 - 14 рейсов до железнодорожного вокзала «Ярославль-Главный» (маршрут д. Григорьевское, областная больница, через центр города - Красная площадь, пл. Волкова, «Ярославль-Главный» – время в пути 35 минут); 24 рейса проходящие автобусы в г. Ярославль.</p> <p>Участок - хорошее место для размеренной спокойной жизни вблизи города Ярославля (в 5ти км.) – с личным домом и земельным участком, наличием природного газа, отличным подъездом и доступными современными объектами социальной сферы.</p> <p>Можете выехать и осмотреть границы участка, покажу участок и документы. Цена за участок – 14 000 руб./сотка - возможен разумный</p>	<a href="http://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-145462235">http://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-145462235</a>

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./ кв. м	Описание	Источник информации
					торг.	
6	Ярославская область, Некрасовский район, рядом с деревней Бетегинское	80 000,0	8 000 000	100	Продам 8 га земли, оформлено под ижс, цена указана для оптовой продажи, отдельными участками не подаю. Разумный торг. Участок расположен в живописном месте рядом с деревней Бетегинское, Некрасовского района, Ярославской области. Рядом река, лес. Электроэнергия рядом, вода круглый год из колодца, в перспективе природный газ в 2018 году. Риэлторов и перекупщиков просьба не беспокоить.	<a href="http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-pereslavl_zalesskiy-144895392">http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-pereslavl_zalesskiy-144895392</a>
7	в Ярославской области, в Некрасовском районе. Живописное место на Шачебольском озере. 40км от г.Ярославля, 270км от Москвы.	230 000,0	14 950 000	65	Продаётся земельный участок 23Га земли поселения (ИЖС) в Ярославской области, в Некрасовском районе. Живописное место на Шачебольском озере. 40км от г. Ярославля, 270км от Москвы. Площадь озера 72Га, глубина 7м, береговая линия участка 500м, высокий берег 2м, весной не затопливает. На участке можно построить коттеджный посёлок или базу отдыха. Получены тех.условия на электричество. Великолепное место для отдыха и рыбалки. Цена за сотку 6.500р. Продаёт собственник. Рассмотрю варианты совместного инвестирования: коттеджного посёлка, базы отдыха, и т. д.	<a href="http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-144090292">http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-144090292</a>
8	д. Малые Соли (40 км от Ярославля), Некрасовский район, Ярославская область	231 200,0	50 600 000	219	Продам 23 Га на берегу р. Солоница.Земельный участок у д. Малые Соли (40 км от Ярославля), Некрасовский район, Ярославская область, площадью 23 Га. Назначение ИЖС. Ведутся работы по газификации, электрификации и благоустройству территории. Расположен в сосновом бору (собственная береговая линия). К участку подходит асфальтированная дорога, вблизи располагается развитая инфраструктура санатория «Строитель».Цена за массив: 50 600 000 руб.Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании " Айрес Групп" Скорик Яков С полной базой объектов нашего агентства Вы можете ознакомиться на нашем сайте	<a href="http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-142940928">http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-142940928</a>
9	д. Малые Соли (40 км от Ярославля), Некрасовский район, Ярославская область	125 000,0	14 000 000	112	Продаётся земельный участок 12 га для строительства коттеджного посёлка, в посёлке Малые соли Ярославской области. Участок расположен в сосновом лесу. Тихое и очень комфортное место как для дачи, так и для постоянного жительства. Удобное место для строительства коттеджного посёлка. Отличный подъезд (асфальт) круглый год. По границе участка идёт газопровод и электрические сети. Недалёко река Солоница. Кроме жилья, можно построить турбазу или дом отдыха, благо и месторасположение и размер участка позволяют. Чем славится Некрасовское, думаю всем известно. Имеются исследования по подземным водам, характеристики которых ни сравнимы с другими местами. Возможна рассрочка и зачёт объектами недвижимости.	<a href="http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-141793674">http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-141793674</a>
10	в районе поселка Красный	100 000,0	5 000 000	50	Продам участок 10 га, земли поселений (ИЖС),40 км до города Категория: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного	<a href="http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-">http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-</a>

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Описание	Источник информации
	Профинтерн, в деревне Ворокса, Некрасовского района, Ярославской области.				строительства. Участки расположены в районе поселка Красный Профинтерн, в деревне Ворокса, Некрасовского района, Ярославской области. От Ярославля- 40 км. Общая площадь участка: 10 га. Стоимость - 5 т. рублей за сотку. Общая стоимость – 5000000 рублей. Рельеф ровный, хороший подъезд (асфальт), электричество (10 кв), перспектива газификации. Рядом хвойный лес, река Волга (800 метров). Идеально подходит для строительства поселка.	yaroslavl-142721860
11	на берегу Рыбинского водохранилища, 1-я береговая линия в Ярославской области рядом с дер. Григорово.	137 300,0	19 500 000	142	Райское место. Срочно продается участок земли общей площадью 13,73 гектара на берегу Рыбинского водохранилища, 1-я береговая линия в Ярославской области рядом с дер. Григорово. Продаваемая земля разбита на 54 участка, назначение земли - Индивидуальное жилищное строительство, четыре участка больших-от 1,16 га. до 2, 38 га., остальные пятьдесят участков-от 8,1 сотки до 11,76 сотки. (На каждый из участков есть Свидетельство о государственной регистрации права). На участке произведено размежевание. Цена за весь участок-19 500 000 рублей, по цене 14 тыс. рублей за сотку ( это на порядок ниже рыночной цены).Лес рядом. Круглогодичный отдых: летом-пляжный+рыбалка, зимой-джипинг на льду+зимняя рыбалка. Редкая возможность без риска приумножить свой капитал. Возможно вхождение в туристические и другие проекты данной собственностью. Спешите заработать хорошие деньги.	<a href="http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-rybinsk-140920140">http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-rybinsk-140920140</a>
12	село Унимерь Гаврилов-Ямский район, Ярославская область, Россия	86 500,0	8 500 000	98	Земля поселения, 20км. от Ярославля в сторону Иваново. До реки Которосль 800м, лес рядом, подъезд отличный круглый год, участок расположен на возвышенности. Газ, вода, электроэнергия у границы участка. Рядом действующая церковь и красивый посёлок.	<a href="http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-gavrillov_yam-143201302">http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-gavrillov_yam-143201302</a>
13	в деревне Покровские горки, участок находится в 500 метрах от угличского водохранилища реки Волга	70 000,0		100	Продается земельный участок площадью 7 гектар в деревне Покровские горки, участок находится в 500 метрах от угличского водохранилища реки Волга, рядом лес. В этих местах развиты охота, рыбалка и просто отдых от городской суеты. Есть план для строительства коттеджного поселка. Земля переводится в ИЖС. Рядом с участком по границе идет строительство коттеджного поселка, газ в проекте. Продажа от собственника, без посредников, цена 10000 рублей за сотку.	<a href="http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-uglich-118812140">http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-uglich-118812140</a>
14	д.Синицыно, Мышкинский р-н, Ярославская обл.	160 000,0	8 000 000	50	Продам участок 16 га, земли поселений (ИЖС), 12 км до города земельный участок 16 ГА (ЗЕМЛИ ПОСЕЛЕНИЙ) д. Синицыно, Мышкинский р-н, Ярославская обл. рядом ЛЭП, автотрасса Мышкин-Волга, лес, река Волга, река Гремеец. до г. Мышкин 12 км., до ст. Волга 7 км.	<a href="http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-137511629">http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-137511629</a>



№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Описание	Источник информации
15	Ярославская обл, Мышкинский р-он, Охотинский с/о, примерно в 310 метрах по направлению на Юго-Восток от д. Палюшино	117 000,0		120	Продаю земельный участок общей площадью 11.7 Га . Участок находится Ярославская обл, Мышкинский р-он, Охотинский с/о, примерно в 310 метрах по направлению на Юго-Восток от д. Палюшино . Лес , дорога рядом Рыбинск-Мышкин. 12000 за сотку. Торг.	<a href="http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-rybinsk-138043258">http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-rybinsk-138043258</a>
16	деревня Белавино Тутаевский район, Ярославская область	90 000,0	10 000 000	111	Продаются 2 смежных участка по 4.5 Гектара каждый, 500 метров до реки Волга ( с видом на волгу ) в районе деревне Белавина, Ярославской области до города Ярославля 10 км.	<a href="http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-tutaev-115147017">http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-tutaev-115147017</a>
17	Ярославский обл., Пошехонский р-н, дер. Колобово	77 000	7 700 000	100	Продаю земельный участок на берегу Рыбинского водохранилища площадью 7,7 га под ИЖС. Электричество на участке. Торг уместен.	<a href="https://www.avito.ru/poshchone/zemelnye_uchastki/uchastok_7.7_ga_izhs_639583345">https://www.avito.ru/poshchone/zemelnye_uchastki/uchastok_7.7_ga_izhs_639583345</a>
18	Ярославская обл., Некрасовский р-н, пос. Защитный	650 000	74 799 872	115	Большая Волга. Земля находится в экологически чистом районе (вокруг озера и реки), со свободным трафиком движения в 20 километров от города Ярославль и приблизительно 270 километров от города Москва. Участки расположены на берегу реки Волга с естественным заливом глубиной до 15 метров (возможность организовать яхт-клуб). Категория использования ИЖС. Электрические сети проходят вдоль автодороги по границе с участком (по мощности неограниченно ). Газ находится в поселке Защитный.	<a href="http://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/136999402/">http://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/136999402/</a>
<b>Среднее значение, руб./кв. м/год</b>						<b>125</b>
<b>Минимальное значение, руб./кв. м/год</b>						<b>50</b>
<b>Максимальное значение, руб./кв. м/год</b>						<b>250</b>
<b>Коэффициент вариации, %</b>						<b>42%</b>

**Вывод:** Диапазон стоимости земельных участков под ИЖС в Ярославской области варьируется от 50 руб./кв. м до 250 руб./кв. м, среднее значение 125 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с местоположением объектов, площадью, величиной земельного участка, и другими факторами, влияющими на стоимость.

### 6.5. Оценка ликвидности

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 на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Табл. 6.10

#### Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Табл. 6.2

#### Определение срока экспозиции для объектов расположенных в г. Королеве

№	Комментарий	Контактные данные	Источник информации	Срок экспозиции, мес.
1	В ходе телефонных переговоров с заместителем генерального директора Денисом Андреевичем была получена информация, что срок экспозиции данного объекта в среднем составит <b>6 месяцев</b>	г. Королев, ул. Калинина, д. 6Б, оф. 84, эт. 3 8-910-464-93-77	<a href="http://www.3stypeni.ru/">http://www.3stypeni.ru/</a>	6
2	Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации. Сроки продажи типичны для всех регионов Российской Федерации. Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов). Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества. Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества. Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.	Аналитические материалы подготовленные Ассоциацией развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.01.2016	<a href="https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/514-sroki-prodagi-kommer-zdaniy-01-01-2016">https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/514-sroki-prodagi-kommer-zdaniy-01-01-2016</a>	6,5
3	В ходе телефонных переговоров с риелтором Викторией была получена информация, что срок экспозиции данного объекта в среднем составит 6 месяцев	8-925-160-10-90 Виктория	<a href="http://kosmograd.ru/">http://kosmograd.ru/</a>	6
<b>Среднее значение срока экспозиции, мес.</b>				<b>6</b>

Источник информации: данные анализа рынка

Количество предложений о продаже и аренде зданий и помещений административно – офисного назначения в Московской области велико, связано это, прежде всего, с умеренным спросом на данный сегмент, таким образом, уровень ликвидности рассматриваемого объекта возможно определить на уровне «средняя» в

соответствии с приведенными выше показателями. Типичный срок экспозиции недвижимости административно-офисного назначения, подобной объекту оценки, составляет от 3-6 месяцев, что подтверждается рыночными данными. Оценщик считает, что наиболее вероятный срок экспозиции данного объекта 6 месяцев.

Для земельного участка расположенного в Ярославской области Угличский р-н, д. Новоселки под отдельно стоящие индивидуальные жилые дома типичный срок экспозиции составляет 12 месяцев, низкая ликвидность.

## **6.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости**

### Рынок земельных участков в Московской области

Основной тенденцией рынка земли в пределах Московской области, по состоянию на 2015 год, можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%. Если рассматривать объединённую статистику специализирующихся на участках под Москвой компаний, то в первой половине года:

- Спрос упал на 7 %, по сравнению с 2014 г.
- Цена снизилась на 5-10% в среднем.

По прогнозам экспертов, предпосылок для увеличения спроса на земельные участки в 2016 году – не наблюдается. Это объясняется тем, что в настоящий момент в нашей стране нет финансовой и экономической стабильности.

### Рынок земельных участков в Ярославской области

В феврале 2016 г. на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Ярославской области было зафиксировано 2 982 предложений продажи.

Наибольшее количество предложений продажи земельных участков под индивидуальное жилищное строительство предлагается в г. Ярославль - 51 %.

В начале I квартала 2016 г. минимальная цена на земельный участок под индивидуальное жилищное строительство - 3 750 руб./сот., максимальная цена - 13 750 руб./сот.

### Офисная недвижимость

Существующий спрос на офисы и предложения – в дисбалансе. Основной показатель – их несоответствие. Объем продаж на офисные помещения снижается, возможности вовлечения доступного, стабильного финансирования – ограничены, девелоперская динамичность – заметно стремится к нулю, а ввод законченных строительством объектов офисной, коммерческой недвижимости переносится на неопределенное время. Если сравнивать текущий момент на рынке с кризисом 2008 года, то можно констатировать: показатель абсолютного значения объема свободных площадей более чем в 1,5 раза превосходит аналогичный показатель прошедшего кризиса.

### Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

- Диапазон стоимости земельных участков под строительство объектов административного назначения в Московской области варьируется от 4 000 руб./кв. м до 9 583 руб./кв. м, среднее значение 6 429 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с местоположением объектов, площадью, величиной земельного участка, и другими факторами, влияющими на стоимость.
- Диапазон стоимости земельных участков под ИЖС в Ярославской области варьируется от 50 руб./кв. м до 250 руб./кв. м, среднее значение 125 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с местоположением объектов, площадью, величиной земельного участка, и другими факторами, влияющими на стоимость.

- *Диапазон стоимости зданий административного назначения в Московской области варьируется от 40 000 руб./кв. м до 83 000 руб./кв. м, среднее значение 55 572 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с местоположением объектов, площадью, состоянием отделки и другими факторами, влияющими на стоимость.*
- *Диапазон стоимости продажи помещений свободного назначения в г. Королев Московской области варьируется от 54 054 руб./кв. м до 88 462 руб./кв. м, среднее значение 74 165 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с местоположением объектов, площадью, состоянием отделки и другими факторами, влияющими на стоимость.*
- *Диапазон стоимости арендной ставки помещений свободного назначения в г. Королев Московской области варьируется от 8 400 руб./кв. м/год до 24 000 руб./кв. м/год, среднее значение 8 400 руб./кв. м/год. Данный разброс цен связан с местоположением объектов, площадью, состоянием внутренней отделки, и другими факторами, влияющими на стоимость.*
- *Диапазон стоимости арендной ставки офисных помещений в г. Королев Московской области варьируется от 8 365 руб./кв. м/год до 12 000 руб./кв. м/год, среднее значение 10 553 руб./кв. м/год. Данный разброс цен связан с местоположением объектов, площадью, состоянием внутренней отделки, и другими факторами, влияющими на стоимость.*

## **7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**

### **7.1. Подходы к оценке**

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

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.

**Затратный подход (cost approach)** – совокупность методов оценки стоимости оцениваемого объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения оцениваемого объекта с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство оцениваемого объекта являются затраты, необходимые для создания точной копии оцениваемого объекта с использованием применявшихся при создании оцениваемого объекта материалов и технологий.

Затратами на замещение оцениваемого объекта являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) оцениваемого объекта на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом износа;
- оценка стоимости полного права собственности на Оцениваемый объект на основе затратного подхода;

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

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

*Затратный подход является невозможным для оценки справедливой стоимости объектов по следующим причинам:*

*Объект, входящий в состав Объекта оценки является встроенными помещениями, поэтому с позиции затратного подхода невозможно воссоздать аналогичный объект путем учета затрат на приобретение земельного участка и строительство данных помещений. Требуется оценить все здание и вычленимый оцениваемый объект, что может привести к некорректным результатам в рамках данного подхода.*

*При расчете по затратному подходу одной из основных составляющих его величин является прибыль предпринимателя, числовое значение которой индивидуально для различных объектов. Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры затрат на строительство, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет предпринимателю поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе. Таким образом, реальное значение прибыли.*

*Земельный участок является невозпроизводимым ресурсом, а следовательно, невозможно определить затраты на воспроизводство или замещение объекта. Таким образом, использование затратного подхода невозможно и подход не применялся для оценки земельного участка.*

*Рассчитать стоимость затрат на замещение/воспроизводство для объекта оценки не представляется возможным по вышеуказанным причинам. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.*

**Сравнительный подход (sales comparison approach)** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объектом-аналогом оцениваемого объекта для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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 оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

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

*Объектами, входящими в состав объекта оценки, являются помещение, земельные участки и улучшения, расположенные на них.*

*Оценщик располагает достаточным количеством доступной рыночной информации для анализа цен и характеристик объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.*

**Доходный подход (income approach)** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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 оцениваемого объекта 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.

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

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

*Объектами, входящими в состав объекта оценки, являются земельные участки и улучшения, расположенные на них.*

*Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемый объект способен приносить, а также связанные с оцениваемым объектом расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.*

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 8.1. Определение рыночной стоимости земельного участка и его улучшений в рамках сравнительного подхода, расположенного по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16

#### 8.1.1. Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод соотнесения цены и дохода.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Табл. 8.1

**Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок**

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	<p><b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> Аналогично вышеупомянутому</p>	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	<p><b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности.</p>	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Метод распределения	<p><b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности</p>	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p><b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</p> <p>Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p>	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления



№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		<b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	ставки капитализации.
5	Метод остатка	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверенность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверенность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации

*Источник информации: «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р»*

Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость права собственности на земельный участок при помощи метода сравнения продаж. При определении рыночной стоимости объектов недвижимости применяется затратный подход.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж — 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.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж 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 единицы 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.

Метод сравнения продаж 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 рынке.

**Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж** может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

$V_{PC}$ - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;

$K$ - количество аналогов;

$V_{PCi}$ - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;

$\alpha_i$ - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

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:

$P_i$ - цена  $i$ -го объекта-аналога;

$N$ - количество ценообразующих факторов;

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

**Выбор единицы** сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

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

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

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

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних

сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам-аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке зданий и помещений.

Табл. 8.2

### Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешая)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности

Источник информации: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов. — М.: КНОРУС, 2010.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново пересчитывается.

**Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:**

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

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого помещения;
- расчет рыночной стоимости помещения путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

**Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.**

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным критериям:

- местоположение объектов (Московская область);
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- площадь объектов недвижимости.

### **Определение рыночной стоимости**

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках, подобных объекту оценки. Описание выбранных участков-аналогов представлено в таблице ниже.

В таблице ниже приведено максимально возможное описание основных ценообразующих параметров, в том числе и месторасположения выбранных объектов-аналогов, полученных от представителей продавцов данных объектов.

Для расчета рыночной стоимости Объектов №2 и №2.1 с неотделимыми улучшениями (вентиляция, канализационная система, отопление, тепловой насос), входящего в состав объекта Оценки были отобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с оцениваемым. Применение других объектов-аналогов приводит к большей общей валовой коррекции.

Табл. 8.3

### **Описание объектов-аналогов отобранных для расчета земельного участка под административное здание**

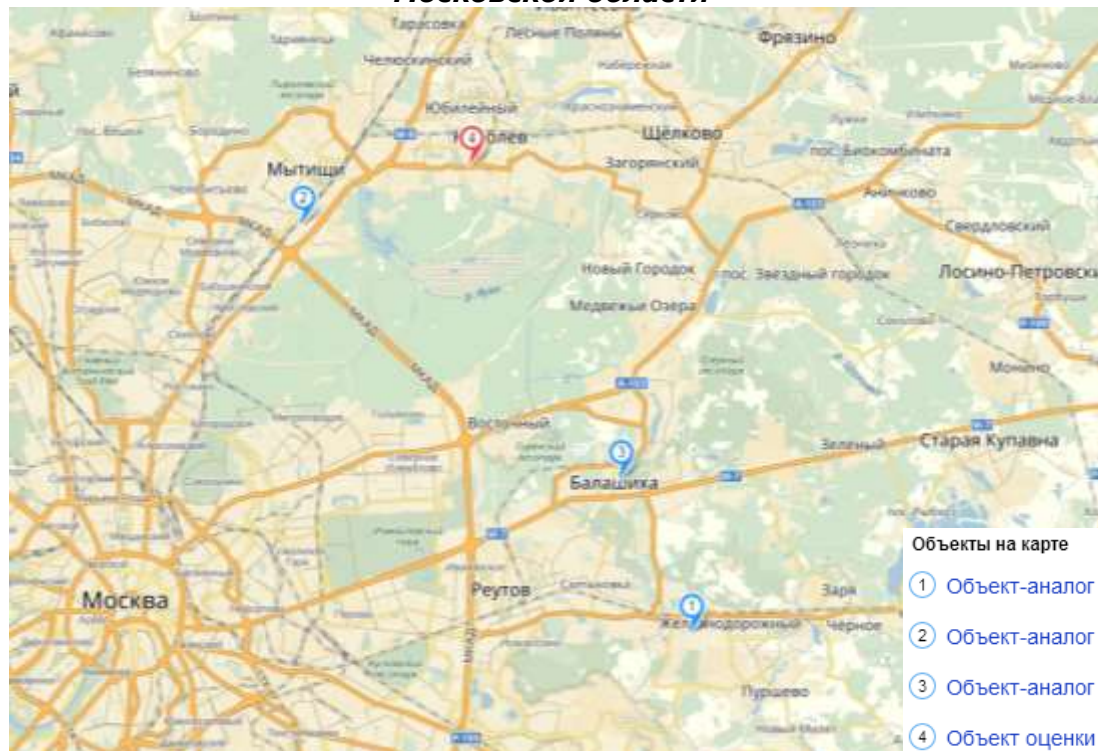
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>		Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, Железнодорожный, ул.	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, ул. Ульяновская	Московская обл., г. Балашиха, ул. Парковая, за д. №11
<b>Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту</b>	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	814	4 600	1 200	3 950
<b>Разрешенное использование земельного участка</b>	Под административное здание	строительство торгово-офисного объекта	для размещения офисного здания	для строительства и размещения офисно-делового центра
<b>Передаваемые права</b>	Право собственности	право собственности	право аренды (49 лет)	право аренды (49 лет)
<b>Рельеф участка</b>		рельеф ровный, без перепадов высот	рельеф ровный, без перепадов высот	рельеф ровный, без перепадов высот
<b>Наличие улучшений на земельном участке</b>	свободный ЗУ	свободный ЗУ	свободный ЗУ	свободный ЗУ
<b>Наличие инженерных сетей, их состояние,</b>	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)				
Дополнительная информация		В ходе телефонных переговоров была получена информация, что земельный участок принадлежит на праве собственности	-	-
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)		<a href="http://balashikha.cian.ru/sale/suburban/253092/">http://balashikha.cian.ru/sale/suburban/253092/</a>	<a href="http://www.kvmeter.ru/objects/1067767/">http://www.kvmeter.ru/objects/1067767/</a>	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_545452265">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_545452265</a>
		+7 925 506-48-36 , +7 903 754-38-56	+7 917 509-75-84	+7 495-532-00-02
Цена предложения объекта с НДС (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб.		<b>30 000 000</b>	<b>11 500 000</b>	<b>25 000 000</b>
Цена предложения с НДС, руб./кв. м		<b>6 522</b>	<b>9 583</b>	<b>6 329</b>
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м		<b>6 522</b>	<b>8 121</b>	<b>5 364</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Рис. 8.1

**Местоположение оцениваемого объекта кадастровый номер: 50:45:0040701:26, общей площадью 814 кв. м и объектов-аналогов на карте Московской области**



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Табл. 8.4

**Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода земельного участка под административное здание,  
общей площадью 814 кв. м**

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации			<a href="http://balashikha.cian.ru/sale/suburban/2253092/">http://balashikha.cian.ru/sale/suburban/2253092/</a> +7 925 506-48-36 , +7 903 754-38-56	<a href="http://www.kvmeter.ru/objects/1067767/">http://www.kvmeter.ru/objects/1067767/</a> +7 917 509-75-84	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelynye_uchastki/uchastok_39_sot_promnaznacheniya_545452265">https://www.avito.ru/balashiha/zemelynye_uchastki/uchastok_39_sot_promnaznacheniya_545452265</a> +7 495-532-00-02
Цена предложения с НДС, руб./кв. м			6 522	9 583	6 329
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	руб./кв. м		6 522	8 121	5 364
<b>1. Качество передаваемых прав</b>					
<i>1.1. Обременение</i>		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>6 522</b>	<b>8 121</b>	<b>5 364</b>
<i>1.2. Качество прав на земельный участок</i>		Право собственности	право собственности	право аренды (49 лет)	право аренды (49 лет)
Корректировка	%		0%	15%	15%
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>6 522</b>	<b>9 339</b>	<b>6 169</b>
<b>2. Условия финансирования</b>					
		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>6 522</b>	<b>9 339</b>	<b>6 169</b>
<b>3. Особые условия</b>					
		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>6 522</b>	<b>9 339</b>	<b>6 169</b>
<b>4. Условия рынка</b>					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		02.02.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>6 522</b>	<b>9 339</b>	<b>6 169</b>
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-20,0%	-20,0%	-20,0%
<b>Скорректированная стоимость на условия сделки</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>5 218</b>	<b>7 471</b>	<b>4 935</b>
<b>5. Вид разрешенного использования</b>					
		Под административное здание	строительство торгового-офисного объекта	для размещения офисного здания	для строительства и размещения офисно-делового центра
Корректировка	%		0%	0%	0%

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<b>6. Местоположение</b>					
6.1. Местоположение		Московская область, г. Королев, ул. Калининградская, д. 16	Московская область, Балашихинский район, Балашиха, Железнодорожный, ул.	Россия, Подмосковье, Мытищинский район, Мытищи, ул. Ульяновская	Московская обл., г. Балашиха, ул. Парковая, за д. №11
Корректировка на местоположение	%		1%	-24%	1%
6.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>7. Физические характеристики</b>					
7.1. Площадь земельного участка	кв. м	814,00	4 600,00	1 200,00	3 950,00
Корректировка			4%	4%	4%
7.2. Состояние участка		дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован	дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован	дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован	дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>8. Дополнительные характеристики</b>					
8.1. Доступные инженерные коммуникации		Коммуникации по границе	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Выводы:</b>					
<b>Общая чистая коррекция</b>	<b>%</b>		<b>5%</b>	<b>-20%</b>	<b>5%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>5 479</b>	<b>5 977</b>	<b>5 182</b>
<b>Общая валовая коррекция</b>	<b>%</b>		<b>5%</b>	<b>28%</b>	<b>5%</b>
Коэффициенты весомости			0,4342	0,1316	0,4342
<b>Коэффициент вариации</b>		<b>7,24%</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода (не облагается НДС)</b>	<b>руб./кв. м.</b>	<b>5 416</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода (не облагается НДС)</b>	<b>руб.</b>	<b>4 408 624</b>			

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования рыночной стоимости объекта оценки, полученной на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем



---

больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, составляет 7,24% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

**Обоснование вносимых корректировок для земельного участка общей площадью 814,0 кв. м, кадастровый номер: 50:45:0040701:26**

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими (февраль 2016 г.). Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- цена предложения/сделки – корректировка на торг;
- корректировка на местоположение;
- наличие ж/д ветки;
- корректировка на разницу в площади земельного участка.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Качество прав

Объектом оценки является земельный участок, принадлежащий на правах собственности, объект-аналог №1 также предполагает передачу прав собственности на земельный участок, введение корректировки не требуется. Объекты-аналоги №№2,3 принадлежит на праве долгосрочной аренды, требуется введение корректировки.

В настоящем Отчете значение корректировки на качество прав, для объектов торгово-офисного назначения, оценщик использовал данные рассчитанные и опубликованные справочником оценщика недвижимости (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород 2014 г. стр. 135).

Табл. 8.5

**Корректировка на вид права**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,60	0,97

Источник информации: Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО).  
Том 3. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков».

Корректировка для объектов-аналогов №№2,3 составила 15%.

### Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя текущую ситуацию на рынке земельных участков из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Корректировка вводилась на основании справочника Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» (февраль, 2014 г.):

Табл. 8.6

### **Корректировка на торг**

Скидка на торг, %	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	8%   23%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	8%   23%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	8%   30%

Источник информации: Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО).  
Том 3. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков».

В связи со сложившейся сложной экономической ситуацией стране Оценщиком был принят торг из расширенного интервала неактивного рынка в размере -20%.

### Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Так как земельные участки предполагают коммерческое использование, следовательно, собственник земельного участка для определенного местонахождения ожидает свой уровень доходности. Поэтому Оценщиком, было принято рассчитать корректировку на местонахождение методом парных продаж. Были соотнесены ставки арендной платы за офисные помещения в районе расположения объекта оценки к ставкам арендной платы за офисные помещения в районе расположения объектов-аналогов, расчет корректировки на местоположение приведен в таблицах ниже.

Табл. 8.7

**Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов №№1,3**

Наименование	Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Источник информации	Расположение на этаже в здании	Состояние отделки	Величина корректировки, %	Среднее значение корректировки на местоположение, %
Пара 1	Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 42	15	12 000	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-152339819">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-152339819</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется	0%	1%
	Московская область, г. Королев, Калининградская, д. 15	16,3	12 000	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-150652405">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-150652405</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется		
Пара 2	Московская область, г. Балашиха, мкр. Заря, Ленина, д. 11а	17	12 353	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-136448246">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-136448246</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется	2%	
	Московская область, г. Королев, ул. Калинина	35	12 600	<a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_sobstvennik_124975474">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_sobstvennik_124975474</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется		

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 8.8

**Расчет корректировки на местоположение для объекта-аналога №2**

Наименование	Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Источник информации	Расположение на этаже в здании	Состояние отделки	Величина корректировки, %	Среднее значение корректировки на местоположение, %
Пара 1	Московская область, г. Мытищи, Новослободская улица, 1с1	20	16 200	<a href="http://www.realtymag.ru/office/arenda/14289572">http://www.realtymag.ru/office/arenda/14289572</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется	-26%	-24%
	Московская область, г. Королев, Калининградская, д. 15	16,3	12 000	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-150652405">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-150652405</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется		
Пара 2	Московская область, г. Мытищи, улица Карла Маркса, 6	16,3	16 080	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-136448246">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-136448246</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется	-22%	
	Московская область, г. Королев, ул. Калинина	35	12 600	<a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_sobstvennik_124975474">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_sobstvennik_124975474</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется		

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, корректировка на местоположение для объектов-аналогов №№1-3 составит 1%; -24%; 1%.

#### Разрешенное использование

Расчет корректировки не требуется, так как объекты аналоги и объект оценки идентичны по назначению земельного участка.

#### Корректировка на площадь.

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании Сборника Лейфер Л.А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Том 3. «Корректирующие коэффициенты для земельных участков» (2014 г.).

Табл. 8.9

#### **Корректировка на площадь земельного участка**

<b>Общая площадь (фактор масштаба)</b>					
Площадь кв. м	<1 000	1 000-5 000	5 000-10 000	10 000-30000	>30 000
<1000	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
1000-5000	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
5000-10000	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
10000-30000	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>30000	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Источник информации: Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО).  
Том 3. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков».

Табл. 8.10

#### **Расчет корректировки на площадь земельного участка**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, кв. м	814,00	4 600,00	1 200,00	3 950,00
<b>Корректировка на площадь</b>		<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>

Источник информации: расчет Оценщика

#### Обеспеченность коммунальными услугами

Объект оценки рассматривается как условно свободный земельный участок с возможностью подведения всех необходимых коммуникаций. В данном случае, ко всем объектам-аналогам также возможно подвести все коммуникации, корректировка не вводилась.

#### Рельеф участка

В данном случае у всех объектов рельеф ровный. Корректировка равна 0%.

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j},$$

где:

$V_i$  – весовой коэффициент для  $i$ -ого аналога;

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

$n$  – количество аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка (право собственности не облагается НДС<sup>20</sup>) составляет:

Табл. 8.11

### Итоговое значение рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб.
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административное здание, кадастровый номер: 50:45:0040701:26, общей площадью 814 кв. м	<b>4 408 624</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

### Описание объектов-аналогов для расчета улучшений земельного участка

В результате исследования рынка продаж, подобных объектов недвижимости были получены данные о выставленных на продажу объектах на дату оценки. Описание объектов аналогов представлено в таблице ниже:

Табл. 8.12

### Описание объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода для административного здания

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Функциональное назначение</b>	Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное
<b>Тип объекта</b>	Здание	Здание	Здание
<b>Местоположение</b>	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, Станционная ул., 3к3	Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, ш. Энтузиастов	Московская область, г. Королев, ул. Чайковского, 4
<b>Расположение относительно транспортной магистрали</b>	на 2-ой линии домов	на 1-ой линии домов	на 1-ой линии домов
<b>Площадь, кв. м</b>	717,00	1 600,00	2 055,00
<b>Вид права на улучшения</b>	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м</b>	700,00	1 800,00	1 556,00
<b>Права на земельный участок</b>	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Подъездные пути</b>	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<b>Наличие парковки</b>	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
<b>Тип входа</b>	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
<b>Техническое состояние помещений</b>	рабочее состояние, качество отделки "простая"	рабочее состояние, качество отделки "простая" в 50% помещений	рабочее состояние, качество отделки "без отделки"
<b>Наличие коммуникаций</b>	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<b>Дополнительная информация</b>	Распределение площади по этажам было получено в ходе телефонных переговоров	В ходе телефонных переговоров была получена информация, что отделка простая в 50% помещений, остальные 50% без отделки, требуется ремонт. Распределение площади по этажам было получено в ходе телефонных	В ходе телефонных переговоров была получена информация, что состояние помещений без отделки, требуется ремонт. Распределение площади по этажам было получено в ходе телефонных

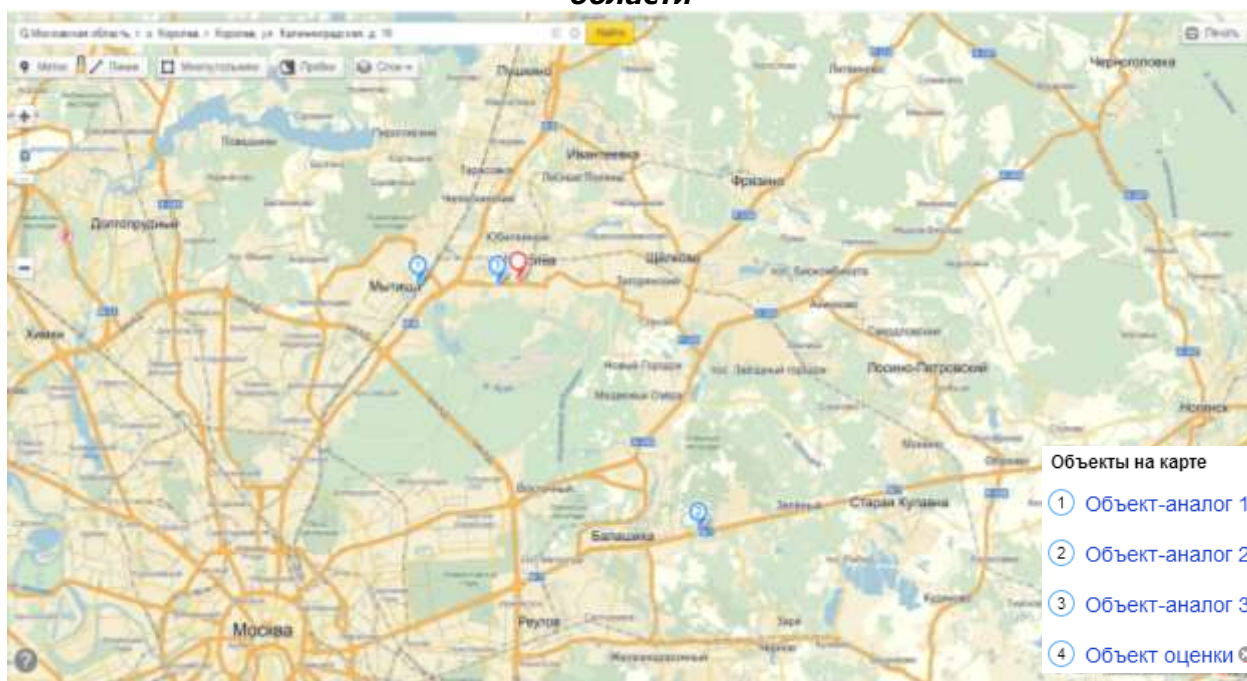
<sup>20</sup>В соответствии со ст. 146 п.2 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		переговоров	переговоров
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	<a href="http://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/14050197/">http://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/14050197/</a>	<a href="http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/14011069/">http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/14011069/</a>	<a href="http://korolev.cian.ru/sale/commercial/7833616/">http://korolev.cian.ru/sale/commercial/7833616/</a>
	+7 925 577-12-22	+7 916 027-99-24	+7 916 027-99-24
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения с учетом НДС, руб.	<b>60 000 000</b>	<b>120 000 000</b>	<b>149 960 000</b>
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	<b>83 682</b>	<b>75 000</b>	<b>72 973</b>

Источник: данные открытых источников

Рис. 8.2

**Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте Московской области**



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Табл. 8.13

**Расчет рыночной стоимости административного здания в рамках сравнительного подхода**

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<b>Источник информации</b>			<a href="http://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/14050197/">http://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/14050197/</a>	<a href="http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/14011069/">http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/14011069/</a>	<a href="http://korolev.cian.ru/sale/commercial/7833616/">http://korolev.cian.ru/sale/commercial/7833616/</a>
			+7 925 577-12-22	+7 916 027-99-24	+7 916 027-99-24
<b>Цена продажи с учетом НДС</b>	<b>руб.</b>		<b>60 000 000</b>	<b>120 000 000</b>	<b>149 960 000</b>
<b>Общая площадь</b>	<b>кв. м</b>	<b>1 380,5</b>	<b>717,0</b>	<b>1 600,0</b>	<b>2 055,0</b>
<b>Стоимость за единицу площади с НДС</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>83 682</b>	<b>75 000</b>	<b>72 973</b>
<b>1. Качество прав</b>					
<i>1.1. Качество прав на улучшения в составе объекта оценки</i>		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>83 682</b>	<b>75 000</b>	<b>72 973</b>
<b>2. Условия финансирования</b>					
		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>83 682</b>	<b>75 000</b>	<b>72 973</b>
<b>3. Условия рынка</b>					
<i>3.1. Изменение цен во времени</i>		02.02.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>83 682</b>	<b>75 000</b>	<b>72 973</b>
<i>3.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			уторгование предусматривается	уторгование предусматривается	уторгование предусматривается
Корректировка	%		-18,0%	-18,0%	-18,0%
<b>Скорректированная стоимость на условия сделки</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>68 619</b>	<b>61 500</b>	<b>59 838</b>
<b>4. Местоположение</b>					
<i>4.1. Местоположение</i>		Московская область, г. о. Королев, г. Королев, ул. Калининградская, д. 16	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, Станционная ул., 3к3	Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, ш. Энтузиастов	Московская область, г. Королев, ул. Чайковского, 4
Корректировка на местоположение			-24%	1%	0%
Корректировка на плотность застройки	%		5%	7%	3%
<i>4.2. Расположение относительно транспортной магистрали</i>		на 2 линии	на 2 линии	на 1 линии	на 1 линии
Корректировка	%		0%	-21%	-21%
<b>5. Физические характеристики</b>					
<i>5.1. Тип объекта</i>		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>5.2. Общая площадь объекта</i>	<b>кв. м</b>	<b>1 380,5</b>	<b>717,0</b>	<b>1 600,0</b>	<b>2 055,0</b>



Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	руб./кв. м		-5%	0%	0%
5.3. Состояние отделки		рабочее состояние, качество отделки "простая, ремонт не требуется"	рабочее состояние, качество отделки "простая"	рабочее состояние, качество отделки "простая" в 50% помещений	рабочее состояние, качество отделки "без отделки"
Корректировка	руб./кв. м		0	3 250	6 500
Корректировка	%		0%	5%	11%
5.4. Материал стен		КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.5. Состояние здания		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.6. Расположение на этаже		Подвал, первый, второй, мансарда	Первый, второй, третий, четвертый	Цоколь, первый, второй, третий	Подвал, первый, второй, третий, четвертый
Корректировка	%		-3%	-3%	0%
<b>6. Экономические характеристики</b>					
6.1. Функциональное назначение помещений		Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>7. Сервис и дополнительные характеристики</b>					
7.1. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами		электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Выводы:</b>					
Общая чистая коррекция	%		-27%	-11%	-7%
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>50 092</b>	<b>54 735</b>	<b>55 649</b>
Общая валовая коррекция	%		37%	37%	35%
Коэффициенты весомости			0,3303	0,3303	0,3394
Коэффициент вариации	%	<b>6%</b>	Незначительная изменчивость вариационного ряда		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки на основе сравнительного подхода с учетом стоимости земельного участка, с учетом НДС</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>53 512</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки на основе сравнительного подхода с учетом стоимости земельного участка с учетом НДС</b>	<b>руб.</b>		<b>73 873 316</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки на основе сравнительного подхода с учетом стоимости земельного участка без учета НДС</b>	<b>руб.</b>		<b>63 277 007</b>		

Источник информации: расчет Оценщика

*\*В связи с имеющимися отличиями, выбранные объекты не являются прямыми аналогами, требуется введение значительных поправок. Таким образом, общая валовая коррекция для некоторых аналогов превышает 30%. В то же время данные объекты-аналоги являются наиболее сопоставимыми с объектом оценки из имеющихся на рынке продажи административно-офисной недвижимости Московской области. В связи с этим, Оценщик счел целесообразным учесть результаты применения сравнительного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки в согласовании рыночной стоимости объекта оценки.*

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

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, находится в диапазоне до 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

## Обоснование внесенных корректировок

### Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

### Условия совершения сделки

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0%.

### Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов аналогов февраль 2016 г., дата проведения оценки – 02 февраля 2016 г. – величина корректировки равна 0%.

### Поправка на перевод цены

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Данная корректировка вводилась на основании Сборника Лейфер Л.А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Том 1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (2014 г.).

Табл. 8.14

### Корректировка на торг

Населенный пункт	Неактивный рынок	
	Расширенный интервал	
Низкокласные офисно-торговые	8%	18%

Источник информации: Сборник Лейфер Л.А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Том 1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (2014 г.)

В связи со сложившейся сложной экономической ситуацией стране Оценщиком был принят торг из расширенного интервала неактивного рынка в размере -18%.

### Корректировка на плотность застройки

В виду того, что основой для расчета является стоимость земельного участка площадью 814 кв. м, входящего в состав объекта оценки, то величины корректировок рассчитываются в обратном отношении.

### Расчет корректировки на плотность застройки для объектов-аналогов

Отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом рассчитывалось по формуле:

$$(S_{\text{улуч. 00}}/S_{\text{зу 00}} - S_{\text{улуч. 00}}) - (S_{\text{улуч. 0А}}/S_{\text{зу 0А}}),$$

где:

$S_{\text{улуч. 00}}$  – общая площадь улучшений Объекта оценки;

$S_{\text{зу 00}}$  – общая площадь земельного участка Объекта оценки;

$S_{\text{зу 0А}}$  – общая площадь земельного участка объекта аналога;

$S_{\text{улуч. 0А}}$  – общая площадь улучшений объекта аналога

Табл. 8.15

**Расчет стоимости земельных участков для объектов-аналогов**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь объекта, кв. м	1 380,50	717,00	1 600,00	2 055,00
Площадь земельного участка для размещения комплекса, кв. м	814	700	1 800	1 556
Площадь здания, приходящегося на 1 кв. м общей площади земельного участка, кв. м/кв. м	1,70	1,02	0,89	1,32
Отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом	x	0,68	0,81	0,38
Рыночная стоимость земельного участка, предоставленного для размещения административного здания (определенная в рамках сравнительного подхода) – объекта оценки НДС не облагается, руб./кв. м	5416	x	x	x
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Корректировка на вид права, %		0%	0%	-13%
Корректировка на площадь, %		0%	-4%	-4%
Скорректированное значение стоимости, руб./кв. м		5 416	5 199	4 523
Корректировки стоимости на разницу в площади земельного участка, руб./кв. м	x	3 683	4 211	1 719
Скорректированная цена на условия сделки с НДС, руб./кв. м		68 619	61 500	59 838
<b>Корректировки стоимости на разницу в площади земельного участка, %</b>		<b>5%</b>	<b>7%</b>	<b>3%</b>

Источник информации: расчет Оценщика

**Корректировки при расчете рыночной стоимости земельных участков в составе объектов-аналогов вносились аналогичным образом, что и при расчете рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки.**

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Так как объект оценки и объекты-аналоги предполагают коммерческое использование, следовательно, собственник ожидает свой уровень доходности от объекта. Поэтому Оценщиком, было принято рассчитать корректировку на местонахождение методом парных продаж. Были соотнесены ставки арендной платы за офисные помещения в районе расположения объекта оценки к ставкам арендной платы за офисные помещения в районе расположения объектов-аналогов №№1,2, расчет корректировки на местоположение приведен в таблице ниже.

Табл. 8.16

**Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов №№2**

Наименование	Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Источник информации	Расположение на этаже в здании	Состояние отделки	Величина корректировки, %	Среднее значение корректировки на местоположение, %
Пара 1	Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 42	15	12 000	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-152339819">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-152339819</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется	0%	1%
	Московская область, г. Королев, Калининградская, д. 15	16,3	12 000	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-150652405">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-150652405</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется		
Пара 2	Московская область, г. Балашиха, мкр. Заря, Ленина, д. 11а	17	12 353	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-136448246">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-136448246</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется	2%	
	Московская область, г. Королев, ул. Калинина	35	12 600	<a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_sobstvennik_124975474">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_sobstvennik_124975474</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется		

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 8.17

**Расчет корректировки на местоположение для объекта-аналога №1**

Наименование	Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Источник информации	Расположение на этаже в здании	Состояние отделки	Величина корректировки, %	Среднее значение корректировки на местоположение, %
Пара 1	Московская область, г. Мытищи, Новослободская улица, 1с1	20	16 200	<a href="http://www.realtymag.ru/office/arenda/14289572">http://www.realtymag.ru/office/arenda/14289572</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется	-26%	-24%
	Московская область, г. Королев, Калининградская, д. 15	16,3	12 000	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-150652405">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-150652405</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется		
Пара 2	Московская область, г. Мытищи, улица Карла Маркса, 6	16,3	16 080	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-136448246">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-136448246</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется	-22%	
	Московская область, г. Королев, ул. Калинина	35	12 600	<a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_sobstvennik_124975474">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_sobstvennik_124975474</a>	средний этаж	Стандартная отделка, ремонт не требуется		

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, корректировка на местоположение для объектов-аналогов №№1-3 составит -24%; 1%; 0%.

#### Расположение относительно красной линии

Объект оценки расположен внутри квартала, также как и объект-аналог №1, введение корректировки не требуется. Объекты-аналоги №№2,3 расположены на первой линии, требуется введение корректировки. Корректировка вводилась на основании справочника Лейфер Л.А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» (февраль, 2014 г.):

Табл. 8.18

#### **Расчет корректировки на расположение относительно красной линии**

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости", 2014 г. том 3, стр. 135, Лейфер Л.А.

Таким образом, корректировка по данному критерию для объектов-аналогов №№2,3 составила -21%.

#### Корректировка на общую площадь улучшения

Большие помещения продаются дешевле, чем помещения меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м. общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Площадь объекта оценки составляет 1 380,5 кв. м, площади объектов-аналогов находятся в диапазоне 717,0 – 2 055,0 кв. м. Корректировка вводилась на основании справочника Лейфер Л.А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» (февраль, 2014 г.):

Табл. 8.19

#### **Корректировка на общую площадь улучшения**

Площадь, кв. м	Меньше 100	100-300	300-1000	Больше 1000
Меньше 100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
Больше 1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости", 2014 г., том 1, Лейфер Л.А.

Итоговое значение корректировки на площадь приведено в таблице:

Табл. 8.20

#### **Расчет корректировки на площадь**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	1 380,5	717,0	1 600,0	2 055,0
<b>Корректировка, %</b>		-5%	0%	0%

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №№1-3 составляет -5%; 0%; 0%.

#### Корректировка на состояние отделки

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета

корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Люкс») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение "требуется ремонт" в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений).

Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

Табл. 8.21

### Краткие характеристики видов ремонтных работ

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт офиса включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандарт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Люкс	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

Источник информации: составлено оценщиком

Для выявления средней стоимости по материалам и работам и видов различных уровней отделки помещений были проанализированы строительные организации, оказывающие услуги по ремонту квартир: «Группа компаний «СВ», 8-985-220-42-46 (<http://www.rdp-rf.ru>); «Ремонт квартир», 642-49-07 (<http://remf.ru>); «Ремонт-сити», 500-83-82 (<http://www.s-komf.ru>); «ADecor», 789-01-44 (<http://www.remka.ru>); «Ремонт квартир, 8-495-932-22-22 (<http://remf.ru>). Средняя стоимость материалов и работ представлена в таблице ниже:

Табл. 8.22

### Стоимость ремонтных работ

Наименование	Требуемые материалы	Стоимость за 1 кв. м (усреднено)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	2 000
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки	6 500
Люкс	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, "теплый пол", различного рода электро-кабеля и прочее обустройство и оборудование	15 000
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	8 000

Источник информации: составлено оценщиком на основании рыночных данных

Таким образом, для объектов-аналогов №№2,3 была введена корректировка в размере 6 500 руб./кв. м согласно процентному отношению площадей находящихся в состоянии «без отделки, требуется ремонт».

#### Корректировка на этаж расположения в здании

Площадь рассматриваемого здания состоит из площадей помещений подвала, первого, второго и мансардного этажа. Как правило, помещения расположенные выше или ниже первого этажа здания стоят дешевле. Объекты-аналоги имеют разную структуру площадей по этажам. Поправка вводилась исходя из данных о соотношения удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже и из отношения цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже.

Данные о соотношениях цен продаж использованы на основании «Справочника оценки недвижимости», Том I, «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., 2014 г. и приведены ниже.

Табл. 8.1

#### **Корректировка на этаж расположения в здании**

Соотношение цен и ставок объектов различного назначения	Среднее
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., 2014 г.

Итоговая корректировка определялась по формуле:

$$K_э = \frac{K_о}{K_а} - 1,$$

где:

$K_э$  – корректировка на этаж расположения;

$K_о$  – коэффициент объекта оценки;

$K_а$  – коэффициент объекта – аналога.

Расчет поправки на расположение площадей по этажам в помещении приведен в таблице:

Табл. 8.2

#### **Расчет корректировки на этаж расположения в здании**

Наименование	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение на этаже		Подвал, первый, второй, мансарда	Первый, второй, третий, четвертый	Цоколь, первый, второй, третий	Подвал, первый, второй, третий, четвертый
Общая площадь	кв. м	1 380,5	717,0	1 600,0	2 055,0
Площадь выше второго	кв. м	663,9	849,60	800,0	1 230,0
Площадь первого этажа	кв. м	371,0	281,40	400,0	393,0
Площадь цокольного этажа	кв. м	0,0	0,00	400,0	0,0
Площадь подвала	кв. м	345,6	0,00	0,0	432,0
Доля подвала		25,0%	0,0%	0,0%	21,0%
Доля выше второго		48,1%	75,1%	50,0%	59,9%
Доля первого этажа		26,9%	24,9%	25,0%	19,1%
Доля цокольного этажа		0,0%	0,0%	25,0%	0,0%
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости 1 этажа над вторым и выше				0,86	
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости 1 этажа				0,83	



Наименование	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
над цоколем					
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости 1 этажа над подвалом			0,71		
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей объекта оценки		0,86	0,89	0,89	0,86
Корректировка	%		<b>-3%</b>	<b>-3%</b>	<b>0%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

При взвешивании объектов-аналогов оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка (право собственности не облагается НДС<sup>21</sup>) и расположенных на нем улучшений составляет:

Табл. 8.23

**Итоговое значение рыночной стоимости земельного участка с улучшениями, расположенного по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Калининградская, д. 16**

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административное здание, кадастровый номер: 50:45:0040701:26, общей площадью 814 кв. м	<b>4 408 624</b>	<b>4 408 624</b>
Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное, 2-этажное, общая площадь 1 380,5 кв. м, инв.№ 088:068-8229, лит. Б, Б1, Б2, Б, Б1. Условный номер: 50:45:00:01818:001	<b>69 464 692</b>	<b>58 868 383</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

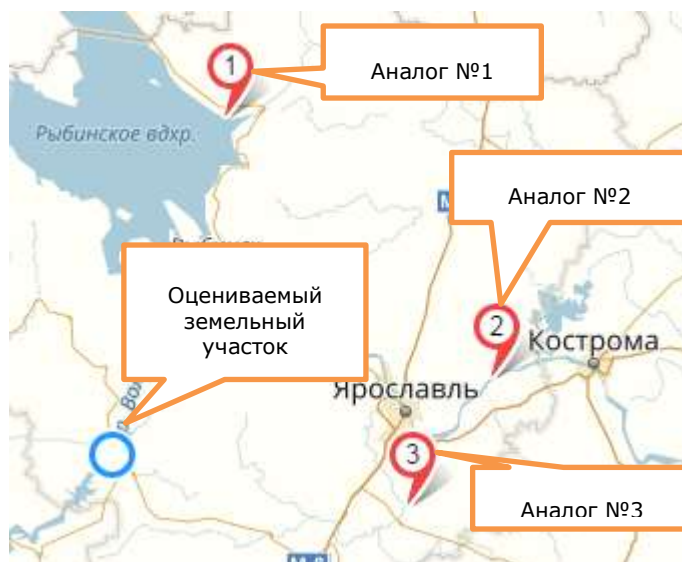
<sup>21</sup>В соответствии со ст. 146 п.2 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

## 8.2. Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода, расположенного по адресу: Ярославская обл., Угличский р-н, д. Новоселки

Для расчета рыночной стоимости Объекта № 3 были отобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с оцениваемым. Применение других объектов-аналогов приводит к большей общей валовой коррекции.

Рис. 8.3

### Расположение оцениваемого земельного участка с кадастровым № 76:16:010401:129, общей площадью 225 893 кв. м и объектов-аналогов на карте



Источник информации: [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru)

Табл. 8.24

### Описание объектов-аналогов для земельного участка с кадастровым № 76:16:010401:129, общей площадью 225 893 кв. м

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016
Адрес	Ярославская обл., Угличский р-н, дер. Новоселки	Ярославский обл., Пошехонский р-н, дер. Колобово	Ярославская обл., Некрасовский р-н, пос. Защитный	Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, с. Унимерь
Район	Угличский	Пошехонский	Некрасовский	Гаврилов-Ямский
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для индивидуально жилого	Для индивидуально жилого	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуально жилого

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	строительства	строительства		строительство
Площадь земельного участка, кв. м	225 893	77 000	650 000	86 500
Площадь земельного участка, сот.	2 258,93	770	6 500	865
Удаленность от водоема	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	2-ая и более
<b>Наличие (отсутствие) коммуникаций</b>				
электроснабжение	Нет	Есть	Нет	Нет
газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
водопровод и канализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Цена предложения, руб.	-	7 700 000	74 799 872	7 500 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	100	115	87
Цена предложения, руб./сот. (НДС не облагается)	-	10 000	11 508	8 671
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/poshehone/zemelnye_uchastki/uchastok_7.7_ga_izhs_63_9583345">https://www.avito.ru/poshehone/zemelnye_uchastki/uchastok_7.7_ga_izhs_63_9583345</a>	<a href="http://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/136999402/">http://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/136999402/</a>	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-gavrilov_yam-143201302">http://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-gavrilov_yam-143201302</a>

Источник информации: анализ рынка недвижимости

Табл. 8.25

**Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым  
№ 76:16:010401:129, общей площадью 225 893 кв. м**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, руб.		7 700 000	74 799 872	7 500 000
Общая площадь, кв. м	225 893,0	77 000,0	650 000,0	86 500,0
<b>Цена предложения, руб./кв. м</b>	-	<b>100</b>	<b>115</b>	<b>87</b>
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>100</b>	<b>115</b>	<b>87</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>100</b>	<b>115</b>	<b>87</b>
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>100</b>	<b>115</b>	<b>87</b>
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%
<b>Цена после корректировки, руб./кв. м</b>	-	<b>80</b>	<b>92</b>	<b>69</b>
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>80</b>	<b>92</b>	<b>69</b>
Характеристики местоположения земельного участка	Ярославская обл., Угличский р-н, дер. Новоселки	Ярославский обл., Пошехонский р-н, дер. Колобово	Ярославская обл., Некрасовский р-н, пос. Защитный	Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, с. Унимерь
Характеристика местоположения	Поселки, села, деревни	Поселка, села, деревни	Поселки, села, деревни	Поселка, села, деревни
Корректировка на характеристики местоположения	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>80</b>	<b>92</b>	<b>69</b>
Категория земель	Земли населенных	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	пунктов			
Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Цена после корректировки, руб./кв. м</b>	-	<b>80</b>	<b>92</b>	<b>69</b>
Разрешенное использование земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>80</b>	<b>92</b>	<b>69</b>
Площадь земельного участка, кв. м	225 893,0	77 000,0	650 000,0	86 500,0
Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Цена после корректировки, руб./кв. м</b>	-	<b>80</b>	<b>92</b>	<b>69</b>
Удаленность от водоема	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	2-ая и более
Корректировка на удаленность, (%)	-	0,0%	0,0%	20,0%
<b>Цена после корректировки, руб./кв. м</b>	-	<b>80</b>	<b>92</b>	<b>83</b>
<i>Наличие (отсутствие) коммуникаций</i>				
электроснабжение	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения, %	-	-6,5%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>75</b>	<b>92</b>	<b>83</b>
газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие газоснабжения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>75</b>	<b>92</b>	<b>83</b>
водопровод и канализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствие) водопровода и канализации, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>75</b>	<b>92</b>	<b>83</b>
Характеристика подъездных путей	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на подъездные пути, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>75</b>	<b>92</b>	<b>83</b>
Показатель совокупной корректировки	-	26,5%	20,0%	40,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной	-	3,77	5,00	2,50

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
корректировки)				
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	33,4%	44,4%	22,2%
<b>Рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м (НДС не облагается)</b>				84
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)</b>				<b>19 047 398</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

### Обоснование вносимых корректировок

В цену объекта-аналога, Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1 + \Pi_1) + (1 + \Pi_2) + \dots + (1 + \Pi_n),$$

где:

$P_0$  – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{скорр}}$  – скорректированная цена аналога;

$\Pi_1, \Pi_2, \Pi_n$  – поправочные коэффициенты.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования типичны для рынка земельных участков. Поэтому внесение корректировок по данным факторам не требуется.

#### Корректировка на состав передаваемых прав

В рамках настоящей оценки оцениваются текущие имущественные права на оцениваемый участок – право собственности.

Учитывая, что все объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве собственности, корректировка не вводилась.

#### Корректировка на различие между ценами предложения и сделки (торг)

В качестве исходных данных для проведения расчетов сравнительным подходом Оценщиком были использованы предложения о продаже. В соответствии со сложившейся практикой на рынке недвижимости, при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения.

Коэффициент скидки на торг для оцениваемого земельного участка был принят на основании анализа рынка земельных участков Ярославской области. Величина рассчитывалась по данным полученным Оценщиком в ходе телефонных переговоров с риэлторами агентств недвижимости Ярославской области специализирующимся на продаже земельных участков. Анализ проведенный Оценщиком и величина корректировки представлены в таблице ниже. Корректировка на торг равна 20 %.

Табл. 8.26

### Коэффициент скидки на торг (отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков)

№	Агентство недвижимости	Адрес	Контактная информация	min, %	max, %	Среднее значение, %	Источник информации
1	ДачаУглич	Ярославская обл., г. Углич, ул. Академик а Опарина,	8 (909) 280 44-64 Дмитрий	5	30	17,5	<a href="http://dachauglich.ru/static/">http://dachauglich.ru/static/</a>

№	Агентство недвижимости	Адрес	Контактная информация	min, %	max, %	Среднее значение, %	Источник информации
		д. 54а					
2	Сервис недвижимости	Ярославская обл., г. Углич, ул. Ленина, д. 9	8 (915) 962 90-82 Константин	5	35	20	<a href="http://www.estate-service.biz/Grounds.php">http://www.estate-service.biz/Grounds.php</a>
3	Старый город	Ярославская обл., г. Ярославль, ул. Свердлова, д. 34	8 (980) 661-33-22 Сергей	5	35	20	<a href="http://www.gorodstar.ru/">http://www.gorodstar.ru/</a>
4	Гарантия-Эстейт	Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Кирова, д. 32	8 (4855) 283-200 Марина	5	35	20	<a href="http://estate-g.ru/">http://estate-g.ru/</a>
5	Капитал	Ярославская обл., г. Ярославль, ул. Свердлова, д. 60	8 (4852) 988-268 Юлия	5	40	22,5	<a href="http://www.kapital-n.ru/pages/zemel_nye_uchastki/20">http://www.kapital-n.ru/pages/zemel_nye_uchastki/20</a>
<b>Итого</b>						<b>20</b>	

Источник информации: анализ рынка

#### Корректировка на период между датами сделок

Учитывая тот факт, что объекты-аналоги предлагаются к продаже в феврале 2016 г., а датой оценки является 02.02.2016 г., корректировка на дату предложения не вводилась.

#### Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является местоположение. В процессе оценки, Оценщик тщательно проанализировал характеристики местоположения оцениваемых объектов, а так же объектов-аналогов.

Для земельных участков расположенных в разных населенных пунктах корректировка определялась на основании анализа, проведенного специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки и представленного в «Справочнике оценщика недвижимости», 3 том, 2014 г., стр. 239 под редакцией Л.А. Лейфера (Табл. 8.27).

В соответствии с ниже приведенной таблицей Оценщик определил характеристики местоположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов, и применяя указанные в ниже приведенной таблице коэффициенты определил корректировку на местоположение, для тех объектов-аналогов которые по данному параметру отличаются от оцениваемого объекта. Применение данной корректировки приведено в таблице выше по тексту Отчета (Табл. 8.25).

Табл. 8.27

#### **Коэффициенты соотношения цен земельных участков для территорий области**

	Характеристика местоположения		
	Трасса	Районный центр	Поселки, села, деревни
Трасса	1,00	1,53	1,73
Районный центр	0,65	1,00	1,12
Поселки, села, деревни	0,58	0,89	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 3 том, 2014 г., стр. 239, под редакцией Л.А. Лейфера

#### Корректировка на категорию земель

В ходе анализа проведенного Оценщиком (телефонные переговоры с риелторами специализирующимися на продаже земельных участков в конкретном регионе, анализ

имеющихся предложений на рынке, анализ месторасположения оцениваемого земельного участка на предмет наличия факторов оказывающих влияние на стоимость земельного участка), было выявлено, что для земельных участков, имеющих сопоставимый вид разрешенного использования, категория земельного участка не является важным ценообразующим параметром. Так как объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования с оцениваемым земельным участком, корректировка на категорию земельного участка была принята равной 0,0 %.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

Так как земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования, корректировка была принята равной 0,0 %.

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка на площадь для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, определялось на основании аналитических данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости», Том 3, 2014 г., стр. 191, под редакцией Л.А. Лейфера (Табл. 8.28).

Табл. 8.28

**Коэффициенты корректировки на размер площади земельных участков  
(для земель под индивидуальное жилищное строительство)**

Площадь объекта аналога, кв. м	Площадь объекта оценки, кв. м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000-6000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000-10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
>10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Том 3, 2014 г., стр. 191, под редакцией Л.А. Лейфера

На основании указанного источника земельные участки под индивидуальное жилищное строительство не имеют чувствительности в цене внутри диапазонов указанных в таблице выше (Табл. 8.28).

Учитывая тот факт, что и оцениваемый объект и объекты-аналоги относятся к диапазону «>10 000 кв. м», корректировка на площадь не вводилась.

Корректировка на удаленность от водоема

Для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство удаленность от водоема является важным ценообразующим фактором. Корректировка была принята на основании анализа земельного рынка Московского региона проведенного компанией ООО «БлицСервис»,<sup>22</sup> а также на основании анализа факторов, влияющих на стоимость загородной недвижимости представленного на интернет портале Zemli.ru<sup>23</sup>. На основании указанных источников величина корректировки на удаленность от водоема составляет 20 %.

Учитывая тот факт, что оцениваемый объект и объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены непосредственно у водоемов, корректировка на удаленность от водоема для этих аналогов в рамках настоящих расчетов не вводилась.

Объект-аналог № 3 расположен в удалении примерно 800 метров от водоема. На основании различия по данному параметру между оцениваемым объектом и объектом-аналогом № 3, Оценщик для данного аналога ввел корректировку в размере 20 %.

Корректировка на наличие (отсутствие) всех необходимых коммуникаций

<sup>22</sup> <http://blizservice.ru/obzor-zemelnogo-ryinka-moskovskogo-regiona-za-pervoe-polugodie-2012-goda/>

<sup>23</sup> <http://zemli.ru/articles/ot-chego-zavisit-stoimost-zemelnogo-uchastka.html>



Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка.

Корректировка на обеспеченность основными коммуникациями определялась на основании аналитических данных представленных на сайте Statrielt.

Табл. 8.29

**Коэффициенты корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков**

№	Земельные участки	Среднее значение
1	Не обеспеченные коммуникациями	1,00
2	Обеспеченные электроэнергией 380-400 В	1,07
3	Обеспеченные центральным водопроводом	1,07
4	Обеспеченные центральной канализацией	1,09
5	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,12

*Источник информации: <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-stoimosti-zemli/473-na-kommunikatsii-popravki-korrektirovki-na-01-01-2016-goda>*

На основании указанного источника Оценщиком была введена корректировка на наличие коммуникаций для земельных участков. Учитывая тот факт, что оцениваемый объект и объекты-аналоги № 2 и № 3 не имеют заведенных коммуникаций (электроэнергия, канализация, водопровод, газоснабжение) корректировка не вводилась. Объект-аналог № 1 обеспечен электроэнергией. На основании различия по данному параметру между оцениваемым объектом и объектом-аналогом № 1, Оценщик для данного аналога ввел корректировку в размере -6,5 %.

Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей)

Корректировка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого земельного участка и сопоставимых объектов-аналогов различна. Все аналоги имеют сопоставимую с оцениваемыми объектами транспортную доступность, также как и оцениваемые земельные участки, обеспечены хорошими подъездными путями, соответственно корректировка была принята равной 0,0 %.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемых земельных участков определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых земельных участков и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j},$$

где:

$V_i$  – весовой коэффициент для  $i$ -ого аналога;

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

$n$  – количество аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Табл. 8.30

**Результаты оценки рыночной стоимости земельного участка**

Наименование	Площадь, кв. м	Адрес (местонахождение объекта)	Реквизиты свидетельства о регистрации права собственности	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
Земельный участок с кадастровым номером 76:16:010401:129	225 893	Ярославская обл., Угличский р-н, дер. Новоселки	Свидетельство о государственной регистрации права серия 76- АБ № 611505 от 17 сентября 2012 г.	<b>19 047 398</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

### 8.3. Определение рыночной стоимости помещения, расположенного по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I

#### Описание объектов-аналогов

В результате исследования рынка продаж, подобных объектов недвижимости были получены данные о выставленных на продажу объектах на дату оценки. Описание объектов аналогов представлено в таблице ниже:

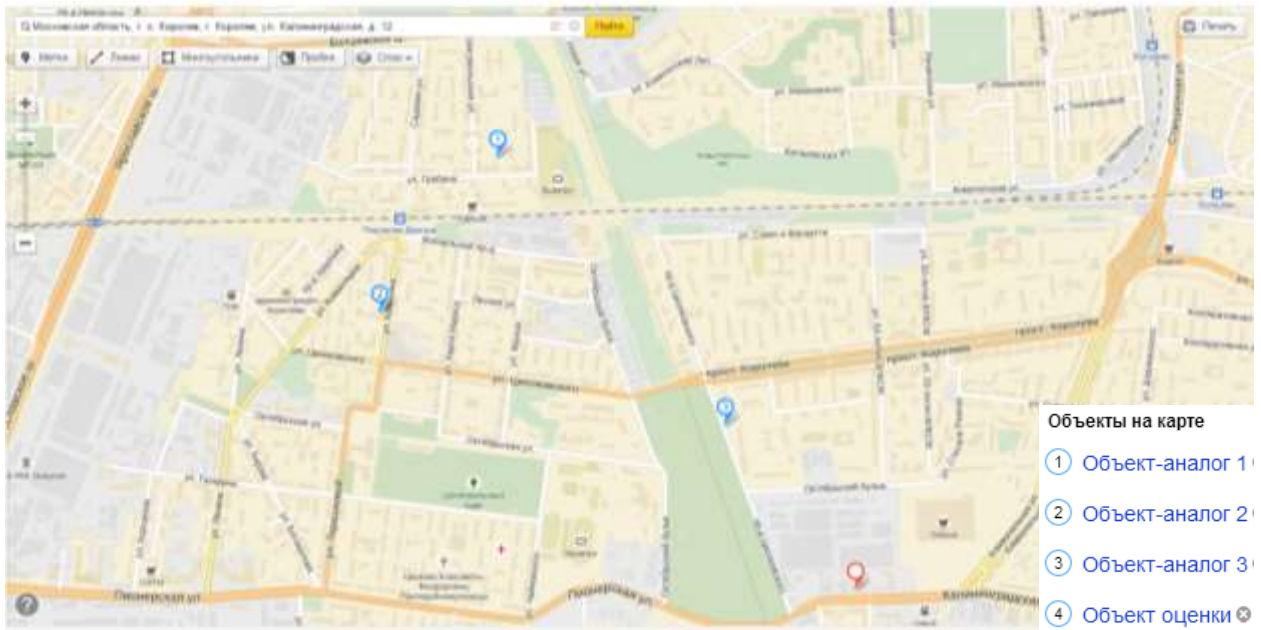
Табл. 8.31

#### Описание объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода для помещения

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	помещение	помещение	помещение
Местоположение	Московская область, г. Королев, ул. Грабина, д. 13	Московская область, г. Королев, ул. Калинина, д. 6б	Московская область, г. Королев, проезд Циалковского
Расположение относительно транспортной магистрали	на 1-ой линии домов	на 1-ой линии домов	на 1-ой линии домов
Площадь, кв. м	341,00	220,00	370,70
Вид права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности
Подъездные пути	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Тип входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Техническое состояние помещений	рабочее состояние, качество отделки "требуется косметический ремонт"	рабочее состояние, качество отделки "стандартный ремонт"	рабочее состояние, качество отделки "стандартный ремонт"
Наличие коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	<a href="http://korolev.cian.ru/sale/commercial/9564707/">http://korolev.cian.ru/sale/commercial/9564707/</a>	<a href="http://korolev.afy.ru/object/office/600107096.html">http://korolev.afy.ru/object/office/600107096.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_699093186">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_699093186</a>
	+7 916 847-97-77	+7 (967) 042-51-13	+7 (915) 089-13-18
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения с учетом НДС, руб.	<b>23 400 000</b>	<b>19 100 000</b>	<b>30 000 000</b>
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	<b>68 622</b>	<b>86 818</b>	<b>80 928</b>

Источник: данные открытых источников

**Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте Московской области**



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Табл. 8.32

**Расчет рыночной стоимости помещения в рамках сравнительного подхода**

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<b>Источник информации</b>			<a href="http://korolev.cian.ru/sale/commercial/9564707/">http://korolev.cian.ru/sale/commercial/9564707/</a>	<a href="http://korolev.afy.ru/object/office/600107096.html">http://korolev.afy.ru/object/office/600107096.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_699093186">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_699093186</a>
			+7 916 847-97-77	+7 (967) 042-51-13	+7 (915) 089-13-18
<b>Цена продажи с учетом НДС</b>	<b>руб.</b>		<b>23 400 000</b>	<b>19 100 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Общая площадь</b>	<b>кв. м</b>	<b>1 057,5</b>	<b>341,0</b>	<b>220,0<sup>24</sup></b>	<b>370,7</b>
<b>Стоимость за единицу площади с НДС</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>68 622</b>	<b>86 818</b>	<b>80 928</b>
<b>1. Качество прав</b>					
1.1. Качество прав на улучшения в составе объекта оценки		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>68 622</b>	<b>86 818</b>	<b>80 928</b>
<b>2. Условия финансирования</b>					
Корректировка	%	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>68 622</b>	<b>86 818</b>	<b>80 928</b>
<b>3. Условия рынка</b>					
3.1 Изменение цен во времени		02 февраля 2016 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>68 622</b>	<b>86 818</b>	<b>80 928</b>
3.2 Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусматривается	уторгование предусматривается	уторгование предусматривается
Корректировка	%		-18,0%	-18,0%	-18,0%
<b>Скорректированная стоимость на условия сделки</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>56 270</b>	<b>71 191</b>	<b>66 361</b>
<b>4. Местоположение</b>					
4.1 Местоположение		Московская область, г. о. Королев, г. Королев, ул. Калининградская, д. 12,	Московская область, г. Королев, ул. Грабина, д. 13	Московская область, г. Королев, ул. Калинина, д. 6б	Московская область, г. Королев, проезд Циалковского

<sup>24</sup> Площадь объекта-аналога №2 отличается в 4,8 раза от площади объекта Оценки, но в тоже время данный объект является наиболее сопоставимым с объектом Оценки по другим своим сравнительным характеристикам. Учитывая ограниченность рынка продажи помещений свободного назначения в г. Королеве, Оценщик счел возможным использовать объект-аналог №2 для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		пом. I			
Корректировка на местоположение, %			0%	0%	0%
4.2 Расположение относительно транспортной магистрали		на 1 линии	на 1 линии	на 1 линии	на 1 линии
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>5. Физические характеристики</b>					
5.1 Тип объекта		помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.2 Общая площадь объекта	кв. м	1 057,5	341,0	220,0	370,7
Корректировка	%		-5%	-12%	-5%
5.3 Состояние отделки		рабочее состояние, качество отделки "стандартный ремонт"	рабочее состояние, качество отделки "требуется косметический ремонт"	рабочее состояние, качество отделки "стандартный ремонт"	рабочее состояние, качество отделки "стандартный ремонт"
Корректировка	руб./кв. м		2 000	0	0
Корректировка	%		4%	0%	0%
5.4 Состояние здания		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.5 Расположение на этаже		Первый, второй	Первый, подвал	Второй	Первый
Корректировка	%		5%	13%	-3%
<b>6. Экономические характеристики</b>					
6.1 Функциональное назначение помещений		ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>7. Сервис и дополнительные характеристики</b>					
7.1 Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами		электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Выводы:</b>					
Общая чистая коррекция	%		4%	1%	-8%
<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>58 521</b>	<b>71 903</b>	<b>61 052</b>
Общая валовая коррекция	%		14%	25%	8%
Коэффициенты весомости			0,3511	0,2340	0,4149
Коэффициент вариации	%	<b>11%</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки на основе сравнительного подхода, с учетом НДС</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>62 702</b>			
<b>Рыночная стоимость</b>	<b>руб.</b>	<b>66 307 365</b>			

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<i>объекта оценки на основе сравнительного подхода с учетом НДС</i>					
<i>Рыночная стоимость объекта оценки на основе сравнительного подхода, без учета НДС</i>	<i>руб.</i>			<b>56 192 682</b>	

*Источник информации: расчет Оценщика*

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

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, находится в диапазоне от 10% до 20% (средняя изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

**Корректировки при расчете помещения свободного назначения вносились аналогичным образом, что и при расчете административного здания.**

### Корректировка на этаж расположения в здании

Площадь рассматриваемого помещения состоит из площадей помещений первого и второго этажа. Как правило, помещения расположенные выше или ниже первого этажа здания стоят дешевле. Объекты-аналоги имеют разную структуру площадей по этажам. Поправка вводилась исходя из данных о соотношения удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже и из отношения цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже.

Данные о соотношениях цен продаж использованы на основании «Справочника оценки недвижимости», Том I, «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., 2014 г. и приведены ниже.

Табл. 8.3

### Отношение удельных цены расположенных на различных этажах

Соотношение цен и ставок объектов различного назначения	Среднее
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., 2014 г.

Итоговая корректировка определялась по формуле:

$$Kэ = \frac{Kо}{Kа} - 1,$$

где:

*Kэ* – корректировка на этаж расположения;

*Kо* – коэффициент объекта оценки;

*Kа* – коэффициент объекта – аналога.

Расчет поправки на расположение площадей по этажам в помещении приведен в таблице:

Табл. 8.4

### Расчет корректировки на этаж расположения в здании

Наименование	Ед. измерения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Расположение на этаже		Первый, второй	Первый, подвал	Второй	Первый
Общая площадь	кв. м	1 057,5	341,0	220,0	370,7
Площадь выше второго	кв. м	215,0	0,00	220,0	0,0
Площадь первого этажа	кв. м	842,5	249,00	0,0	370,7
Площадь цокольного этажа	кв. м	0,0	0,00	0,0	0,0
Площадь подвала	кв. м	0,0	92,00	0,0	0,0
Доля подвала		0,0%	27,0%	0,0%	0,0%
Доля выше второго		20,3%	0,0%	100,0%	0,0%
Доля первого этажа		79,7%	73,0%	0,0%	100,0%
Доля цокольного этажа		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости 1 этажа над вторым и выше				0,86	
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости 1 этажа над цоколем				0,83	
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости 1 этажа над подвалом				0,71	



Наименование	Ед. измерения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей аналога		1 027	314	189	371
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей объекта оценки		0,97	0,92	0,86	1,00
Корректировка	%		<b>5%</b>	<b>13%</b>	<b>-3%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I составляет:

Табл. 8.33

**Итоговое значение рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: Московская область, г. Королев,  
ул. Калининградская, д. 12, пом. I**

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1057,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. о. Королев, г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I	<b>66 307 365</b>	<b>56 192 682</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**8.4. Заключение о результатах рыночной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода**

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода с учетом неотделимых улучшений, составляет:

Табл. 8.34

**Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода**

Наименование объекта	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое здание, назначение: административно-хозяйственные объекты, общей площадью 1380,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Калининградская, д. 16	<b>69 464 692</b>	<b>58 868 383</b>
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административное здание, кадастровый номер: 50:45:0040701:26, общей площадью 814 кв. м	<b>4 408 624</b>	<b>4 408 624</b>
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1057,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. о. Королев, г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I	<b>66 307 365</b>	<b>56 192 682</b>
Земельный участок (собственность), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м, общая площадь 225 893 кв. м, кадастровый номер: 76:16:010401:129	<b>19 047 398</b>	<b>19 047 398</b>

Источник информации: расчет Оценщика

## 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

### 9.1. Методология доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

**Метод прямой капитализации** наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

**Метод дисконтирования денежного потока** более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где:

$NOI$  - чистый операционный доход;

$R$  - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

#### **Определение величины чистого операционного дохода для объекта оценки**

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

**Потенциальный валовой доход** – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

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. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

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

$$ПВД = A \times S,$$

где:

*A* – рыночная ставка арендной платы с учетом НДС (годовая);

*S* – площадь, сдаваемая в аренду.

### 9.2. Расчет арендной ставки для административно-хозяйственного здания расположенного по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16

В результате исследования рынка аренды помещений офисного и помещений свободного назначения были выявлены 3 объекта для каждого из назначений, сопоставимых по местоположению и уровню потребительских свойств с объектом оценки. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации.

Табл. 9.1

#### Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки офисных помещений

Параметр аналога	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Функциональное назначение</b>	Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное
<b>Тип объекта</b>	ОСЗ	помещение	помещение	помещения
<b>Местоположение</b>	Московская область, г. о. Королев, г. Королев, ул. Калининградская, д. 16	Московская область, г. Королев, мкрн. Текстильщик, Калининградская улица, д. 24/1	Московская область, г. Королёв, Космонавтов пр-кт., 346	Московская область, г. Королёв, проспект Королева, 7г
<b>Площадь, кв. м</b>	870,2 <sup>25</sup>	14,00	70,00	25,00
<b>Вид права на объект оценки</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Подъездные пути</b>	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<b>Наличие парковки</b>	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
<b>Техническое состояние</b>	Простая отделка, ремонт не	Простая отделка, ремонт не требуется	Простая отделка, ремонт не	Простая отделка, ремонт не

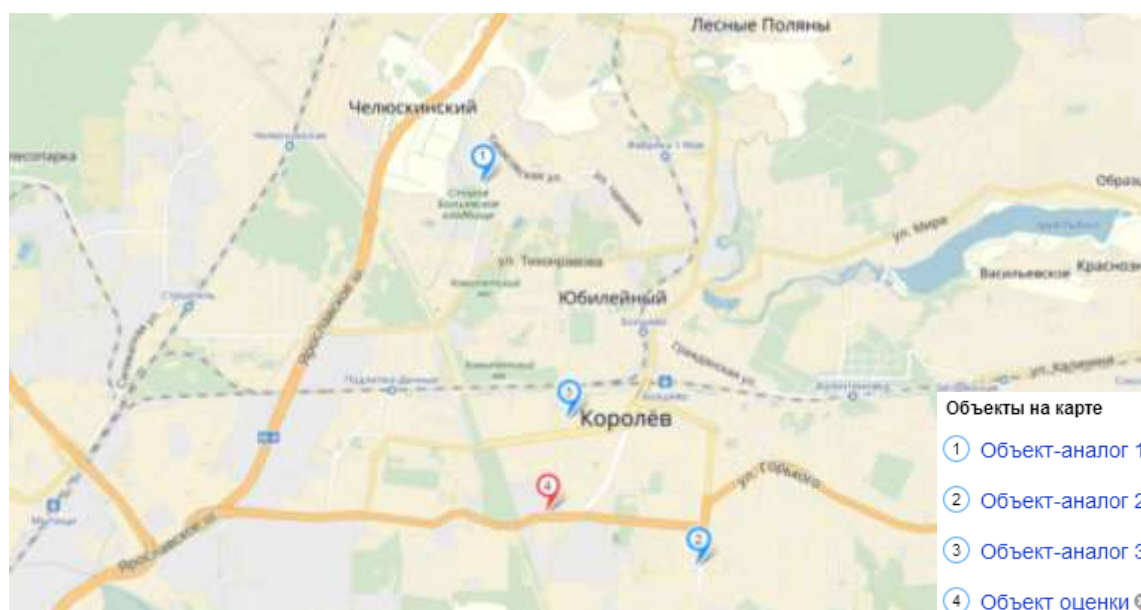
<sup>25</sup> Арендопригодная площадь, согласно техническому паспорту на здание.

Параметр аналога	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
помещений	требуется		требуется	требуется
Тип входа	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)		электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Коммунальные и операционные платежи		эксплуатационные расходы включены в арендную ставку, коммунальные расходы оплачиваются отдельно	эксплуатационные расходы включены в арендную ставку, коммунальные расходы оплачиваются отдельно	эксплуатационные расходы включены в арендную ставку, коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	-	<a href="http://realty.dmir.ru/rent/ofis-tekstilshchik-kaliningradskaya-ulica-115116772/">http://realty.dmir.ru/rent/ofis-tekstilshchik-kaliningradskaya-ulica-115116772/</a>	<a href="http://www.realtymag.ru/office/arenda/15742505">http://www.realtymag.ru/office/arenda/15742505</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-156834140">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-156834140</a>
		(916) 299-43-62 (495) 515-80-68	+7 (916) 353-45-94	8 965-330-79-44
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей, руб./кв. м в год		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>9 600</b>
Ставка арендной платы без НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей, руб./кв. м в год		<b>10 169</b>	<b>10 169</b>	<b>8 136</b>

Источник: данные открытых источников

Рис. 9.1

### Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Расчёт величины арендной платы за 1 кв. м в год для офисной недвижимости, представлен в таблице:

Табл. 9.2

**Расчет величины арендной платы для офисной недвижимости**

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<b>Источник информации</b>			<a href="http://realty.dmir.ru/rent/ofis-tekstilshcik-kaliningradskaya-ulica-115116772/">http://realty.dmir.ru/rent/ofis-tekstilshcik-kaliningradskaya-ulica-115116772/</a>	<a href="http://www.realtymag.ru/office/arenda/15742505">http://www.realtymag.ru/office/arenda/15742505</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-156834140">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-156834140</a>
			(916) 299-43-62 (495) 515-80-68	+7 (916) 353-45-94	8 965-330-79-44
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов, руб./кв. м в год			<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>9 600</b>
Ставка арендной платы без учета НДС, без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов, руб./кв. м в год	руб./кв. м/год		<b>10 169</b>	<b>10 169</b>	<b>8 136</b>
<b>1. Качество прав</b>					
1.1. Передаваемые права на объект		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>10 169</b>	<b>10 169</b>	<b>8 136</b>
1.2. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>10 169</b>	<b>10 169</b>	<b>8 136</b>
<b>2. Условия финансирования</b>					
2.1. Финансовые условия		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>10 169</b>	<b>10 169</b>	<b>8 136</b>
<b>3. Особые условия</b>					
3.1. Особые условия		особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>10 169</b>	<b>10 169</b>	<b>8 136</b>
<b>4. Условия рынка</b>					
4.1. Изменение цен во времени		02.02.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>10 169</b>	<b>10 169</b>	<b>10 169</b>
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			предусматривается уторгование	предусматривается уторгование	предусматривается уторгование
Корректировка	%		-7,0%	-7,0%	-7,0%
<b>Скорректированная ставка на условия сделки</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>9 457</b>	<b>9 457</b>	<b>7 566</b>
<b>5. Местоположение</b>					
5.1. Местоположение объекта		Московская область, г. о. Королев, г. Королев, ул. Калининградская, д. 16	Московская область, г. Королев, мкрн. Текстильщик, Калининградская улица, д. 24/1	Московская область, г. Королёв, Космонавтов пр-кт., 34б	Московская область, г. Королёв, проспект Королева, 7г
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>6. Физические характеристики</b>					
6.1. Тип объекта		ОСЗ	помещения	помещения	помещения
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Этаж расположения		Подвал, первый, второй, мансарда	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Корректировка	%		1%	1%	1%
6.3. Общая площадь помещения, кв. м		870,2 <sup>26</sup>	14,0	70,0	25,0
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.4. Состояние отделки помещений		Простая отделка, ремонт не требуется	Простая отделка, ремонт не требуется	Простая отделка, ремонт не требуется	Простая отделка, ремонт не требуется
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>7. Экономические характеристики</b>					
7.1. Функциональное назначение		Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>					
8.1. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами		электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Выводы:</b>					
<b>Общая чистая коррекция</b>	<b>%</b>		<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>9 552</b>	<b>9 552</b>	<b>7 642</b>
<b>Общая валовая коррекция</b>			<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>
Коэффициенты весомости	%		0,3215	0,3214	0,3571
<b>Коэффициент вариации</b>		<b>12,37%</b>			

<sup>26</sup> Арендопригодная площадь, согласно техническому паспорту на здание.

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<i>Рыночная ставка арендной платы без учета НДС с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей</i>	<i>руб./кв. м/год</i>			<b>8 870</b>	

*Источник информации: расчет Оценщика*

## Обоснование внесенных корректировок (для административно-офисного здания)

### Поправка на перевод цены

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Данная корректировка вводилась на основании Сборника Лейфер Л.А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Том 1. «Корректирующие коэффициенты» (2014 г.).

Табл. 9.3

### Корректировка на торг

Населенный пункт	Активный рынок	
	Доверительный интервал	
Низкокласные офисно-торговые	6%	7%

Источник информации: Сборник Лейфер Л.А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Том 1. «Корректирующие коэффициенты» (2014 г.)

Оценщиком был принят торг в размере среднего значения из представленного интервала -7%.

### Корректировка на площадь

Объект оценки общей площадью 1 380,5 кв. м из них арендопригодная площадь составляет 870,2 кв. м, данную площадь возможно и разумно сдавать в аренду частями. Таким образом, корректировка для аналогов аренды офисной недвижимости №№1-3 составила 0%.

### Корректировка на этаж расположения в здании

Площадь рассматриваемого здания состоит из площадей помещений подвала, первого, второго и мансардного этажа. Как правило, помещения расположенные выше или ниже первого этажа здания стоят дешевле. Объекты-аналоги имеют отличную от объекта оценки структуру площадей по этажам. Поправка вводилась исходя из данных о соотношения удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже и из отношения цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже.

Данные о соотношениях цен продаж использованы на основании «Справочника оценки недвижимости», Том I, «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., 2014 г. и приведены ниже.

Табл. 9.1

### Отношение удельных цен расположенных на различных этажах

Соотношение цен и ставок объектов различного назначения	Среднее
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., 2014 г.

Итоговая корректировка определялась по формуле:

$$Kэ = \frac{Kо}{Kа} - 1,$$

где:

*Kэ* – корректировка на этаж расположения;

*Kо* – коэффициент объекта оценки;



*Ка – коэффициент объекта – аналога.*

Расчет поправки на расположение площадей по этажам в помещении приведен в таблице:

Табл. 9.2

**Расчет корректировки на этаж расположения в здании**

Наименование	Ед. измерения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Расположение на этаже		Подвал, первый, второй, мансарда	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Общая площадь	кв. м	870,2	14,0	70,0	25,0
Площадь выше второго	кв. м	412,2	14,00	70,0	25,0
Площадь первого этажа	кв. м	220,0	0,00	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	кв. м	0,0	0,00	0,0	0,0
Площадь подвала	кв. м	238,0	0,00	0,0	0,0
Доля подвала		27,4%	0,0%	0,0%	0,0%
Доля выше второго		47,4%	100,0%	100,0%	100,0%
Доля первого этажа		26,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Доля цокольного этажа		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости 1 этажа над вторым и выше				0,86	
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости 1 этажа над подвалом				0,71	
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости 1 этажа над мансардой				0,76	
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей объекта оценки		0,87	0,86	0,86	0,86
Корректировка	%		<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**Остальные корректировки вносились исходя из аналогичных рассуждений, что и при расчете стоимости в рамках сравнительного подхода.**

**9.3. Расчет арендной ставки для нежилого помещения расположенного по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I**

Табл. 9.4

**Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки помещений свободного назначения**

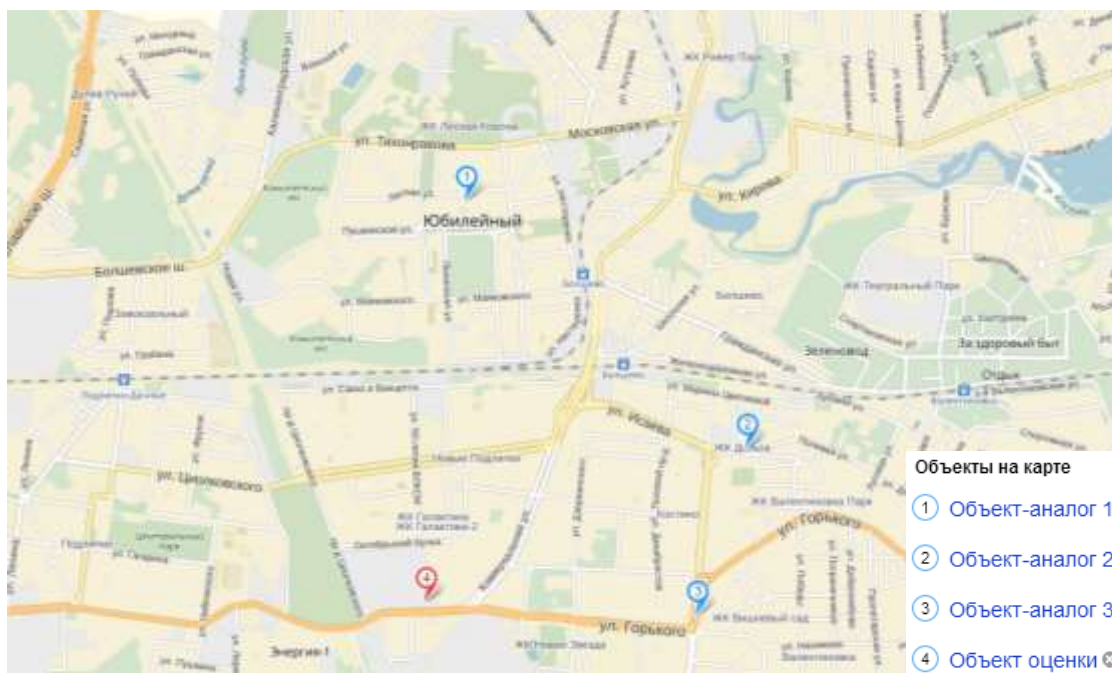
Параметр аналога	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Местоположение	Московская область, г. о. Королев, г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I	Московская область, г. Королев, ул. Лесная, д. 20	Московская область, г. Королев, ул. Полевая, д. 43	Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов

Параметр аналога	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	628,40 <sup>27</sup>	190,00	155,00	600,00
Вид права на объект оценки	аренда	аренда	аренда	аренда
Подъездные пути	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Техническое состояние помещений	Простая отделка, ремонт не требуется	Простая отделка, ремонт не требуется	Без отделки, требуется ремонт	Простая отделка, ремонт не требуется
Тип входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)		электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Коммунальные и операционные платежи		операционные расходы включены в арендную ставку, коммунальные расходы оплачиваются отдельно	операционные расходы включены в арендную ставку, коммунальные расходы оплачиваются отдельно	операционные расходы включены в арендную ставку, коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)		<a href="http://korolev.afy.ru/object/rent/600529455.html">http://korolev.afy.ru/object/rent/600529455.html</a>	<a href="http://www.domo-fond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-154489987">http://www.domo-fond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-154489987</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/rent/ofis-korolev-prospekt-kosmonavtov-138766330/">http://realty.dmir.ru/rent/ofis-korolev-prospekt-kosmonavtov-138766330/</a>
		8-926-276-93-95	915-084-78-02	(495) 213-88-17
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов, руб./кв. м в год		<b>15 158</b>	<b>14 400</b>	<b>14 000</b>
Ставка арендной платы без учета НДС, без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов, руб./кв. м в год		<b>12 846</b>	<b>12 203</b>	<b>11 864</b>

Источник: данные открытых источников

<sup>27</sup> Арендопригодная площадь, согласно техническому паспорту на помещение.

Рис. 9.2

**Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте**

Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Табл. 9.5

**Расчет величины арендной платы для помещений свободного назначения**

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<b>Источник информации</b>			<a href="http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=4623">http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=4623</a> 8-926-276-93-95	<a href="http://korolev.afy.ru/object/rent/600529455.html">http://korolev.afy.ru/object/rent/600529455.html</a> 915-084-78-02	<a href="http://www.rosrealt.ru/Korolev/kommercheskaja/231411">http://www.rosrealt.ru/Korolev/kommercheskaja/231411</a> (495) 213-88-17
Ставка арендной платы с учетом НДС и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей			<b>15 158</b>	<b>14 400</b>	<b>14 000</b>
Ставка арендной платы с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей и НДС	руб./кв. м/год		<b>12 846</b>	<b>12 203</b>	<b>11 864</b>
<b>1. Качество прав</b>					
<i>1.1. Передаваемые права на объект</i>		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>12 846</b>	<b>12 203</b>	<b>11 864</b>
<i>1.2. Качество прав пользования и владения объектом аренды</i>		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>12 846</b>	<b>12 203</b>	<b>11 864</b>
<b>2. Условия финансирования</b>					
<i>2.1. Финансовые условия</i>		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>12 846</b>	<b>12 203</b>	<b>11 864</b>
<b>3. Особые условия</b>		особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>12 846</b>	<b>12 203</b>	<b>11 864</b>
<b>4. Условия рынка</b>					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		02.02.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>12 846</b>	<b>12 203</b>	<b>11 864</b>
<i>4.2. Отличие цены предложения</i>			предусматривается	предусматривается	предусматривается

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
от цены сделки			уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%		-7,0%	-7,0%	-7,0%
<b>Скорректированная ставка на условия сделки</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>11 947</b>	<b>11 349</b>	<b>11 034</b>
<b>5. Местоположение</b>					
5.1. Местоположение объекта		Московская область, г. о. Королев, г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I	Московская область, г. Королев, ул. Лесная, д. 20	Московская область, г. Королев, ул. Полевая, д. 43	Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>6. Физические характеристики</b>					
6.1. Тип объекта		Помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.3. Этаж расположения		Первый, второй	1 этаж	1 этаж	1,2 этаж и подвал
Корректировка	%		-3%	-3%	10%
6.4. Общая площадь помещения, кв. м		628,4	190,0	155,0	600,0
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.5. Состояние отделки помещений		Простая отделка, ремонт не требуется	Простая отделка, ремонт не требуется	Без отделки, требуется ремонт	Простая отделка, ремонт не требуется
Корректировка	%		0%	5%	0%
<b>7. Экономические характеристики</b>					
7.1. Функциональное назначение		ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>					
8.1. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами		электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Корректировка	%		0%	0%	0%
<b>Выводы:</b>					
<b>Общая чистая коррекция</b>	<b>%</b>		<b>-3%</b>	<b>2%</b>	<b>10%</b>
<b>Скорректированная ставка</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>11 589</b>	<b>11 576</b>	<b>12 137</b>
<b>Общая валовая коррекция</b>			<b>8%</b>	<b>8%</b>	<b>10%</b>
Коэффициенты весомости	%		0,3359	0,3360	0,3281
<b>Коэффициент вариации</b>		<b>2,72%</b>			
<b>Рыночная ставка арендной платы без учета НДС с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей</b>	<b>руб./кв. м/год</b>		<b>11 764</b>		

Источник информации: расчет Оценщика

## Обоснование внесенных корректировок (для помещения свободного назначения)

### Поправка на перевод цены

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Данная корректировка вводилась на основании Сборника Лейфер Л.А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Том 1. «Корректирующие коэффициенты» (2014 г.).

Табл. 9.6

### Корректировка на торг

Населенный пункт	Активный рынок	
	Доверительный интервал	
Низкокласные офисно-торговые	6%	7%

Источник информации: Сборник Лейфер Л.А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Том 1. «Корректирующие коэффициенты» (2014 г.)

Оценщиком был принят торг в размере среднего значения из представленного интервала -7%.

### Корректировка площадь

Объект оценки общей площадью 1 057,5 кв. м из них арендопригодная площадь составляет 628,4 кв. м, данную площадь возможно и разумно сдавать в аренду частями. Таким образом, корректировка для аналогов аренды помещений свободного назначения №№1-3 составила 0%.

### Корректировка на этаж расположения в здании

Площадь рассматриваемого помещения состоит из площадей помещений первого и второго этажа. Как правило, помещения расположенные выше или ниже первого этажа здания стоят дешевле. Объекты-аналоги имеют отличную от объекта оценки структуру площадей по этажам. Поправка вводилась исходя из данных о соотношения удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже и из отношения цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже.

Данные о соотношениях цен продаж использованы на основании «Справочника оценки недвижимости», Том I, «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., 2014 г. и приведены ниже.

Табл. 9.3

### Отношение удельных цен расположенных на различных этажах

Соотношение цен и ставок объектов различного назначения	Среднее
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., 2014 г.

Итоговая корректировка определялась по формуле:

$$Кэ = \frac{Ко}{Ка} - 1,$$

где:

Кэ – корректировка на этаж расположения;

Ко – коэффициент объекта оценки;

Ка – коэффициент объекта – аналога.

Расчет поправки на расположение площадей по этажам в помещении приведен в таблице:

Табл. 9.4

### Расчет корректировки на этаж расположения в здании

Наименование	Ед. измерения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Расположение на этаже		Первый, второй	1 этаж	1 этаж	1,2 этаж и подвал
Общая площадь	кв. м	628,4	190,0	155,0	600,0
Площадь выше второго	кв. м	133,4	0,00	0,0	300,0
Площадь первого этажа	кв. м	495,0	190,00	155,0	200,0
Площадь цокольного этажа	кв. м	0,0	0,00	0,0	0,0
Площадь подвала	кв. м	0,0	0,00	0,0	100,0
Доля подвала		0,0%	0,0%	0,0%	16,7%
Доля выше второго		21,2%	0,0%	0,0%	50,0%
Доля первого этажа		78,8%	100,0%	100,0%	33,3%
Доля цокольного этажа		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости 1 этажа над вторым и выше				0,86	
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости 1 этажа над цоколем				0,83	
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости 1 этажа над подвалом				0,71	
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей аналога		610	190	155	529
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей объекта оценки		0,97	1,00	1,00	0,88
Корректировка	%		<b>-3%</b>	<b>-3%</b>	<b>10%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

#### Качество отделки

Объект оценки имеет стандартную отделку, ремонт не требуется, также как и объекты-аналоги №1,3, корректировка не требуется. Объект-аналог №2 находится в состоянии без отделки, требуется введение корректировки.

Корректировка на качество и состояние отделки вводится по формуле:  $K = (\text{Спр.р.} / \text{Ц.кв. м}) / \text{ВРМ.}$ , где Спр.р.- стоимость проведения ремонтных работ за кв. м. (см. п. 10.2.1) Ц.кв. м – это цена за 1 кв. м. объекта недвижимости, ВРМ. – значения валового рентного мультипликатора, принятая равной 8,1%, по данным справочника Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» (февраль, 2012). Таким образом, корректировка для объекта аналога №2 на состояние внутренней отделки составит: 5%.

#### Корректировка на наличие банковского оборудования

Данные рынка показали, что арендные ставки помещений, оборудованных для банковской деятельности, не имеют четко выраженного отличия от среднерыночной ставки обычных помещений свободного назначения. Такая ситуация объясняется экономическим кризисом, в условиях которого собственники помещений стараются сдать свое имущество для получения хоть какой-то прибыли. В связи с чем, в данном

отчете, оценщик счел возможным в расчете рыночной стоимости объекта оценки (банковских помещений) не вводить корректировку на дополнительное обустройство.

**Остальные корректировки вносились исходя из аналогичных рассуждений, что и при расчете стоимости в рамках сравнительного подхода.**

#### 9.4. Определение величины чистого операционного дохода

**Потенциальный валовой доход** от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы.

##### **Определение величины чистого операционного дохода.**

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за недоиспользования площадей, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

**Эффективный валовой доход** – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недоиспользования определялся согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л. А, (2014 г.), Том 2. Для активного рынка производственно-складской недвижимости процент недоиспользования составил 13%, для активного рынка низкокласной торгово-офисной недвижимости составил 10%.

Табл. 9.7

#### **Коэффициент недозагрузки для помещений различного назначения (активный рынок)**

Наименование	Среднее значение	Минимальное	Максимальное
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	9%	11%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости", 2014 г., том 2, стр. 19, Лейфер Л.А.

Недогрузка для торгово-офисной недвижимости в размере 10%.

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент недосбора платежей принимаем равным 0%, так как, по сложившейся практике, арендная плата за нежилое помещение вносится авансовыми платежами. Таким образом, коэффициент сбора платежей ( $K_c$ ) = 1- коэффициент недосбора платежей = **1,0**.



### Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая — представляет собой равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} - Y_{ofr}$$

где:

$Y_{on}$  – норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

$Y_{ofr}$  – норма возмещения капитала.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели *кумулятивного* построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

Ставка дисконтирования ( $i$ ) отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Оценка ставки дисконтирования проводилась методом кумулятивного построения. Согласно методу кумулятивного построения, ставка дисконтирования определяется по следующей формуле:

$$r = r_f + \pi + r_l + r_m$$

где:

$r$  - ставка дисконтирования;

$r_f$  - безрисковая ставка дохода;

$\pi$  - премии за риск вложения средств, в данный объект;

$r_l$  – премия за низкую ликвидность;

$r_m$  – премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями.

### Безрисковая ставка дохода

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие. Для определения безрисковой ставки используются как среднеевропейские показатели по безрисковым операциям, так и российские. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект.

В оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым - ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков

высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ГКО и ОФЗ).

В настоящих расчетах в качестве безрисковой ставки была принята ставка по облигации «Россия, 26203» на период дисконтирования (6 мес.) с 01.02.2016 по 03.08.2016. При выборе учитывались следующие условия:

Доходность указанных выше облигаций составила 9,52 % (источник информации – обзор рынка ценных бумаг <http://ru.cbonds.info>):

$$r_f = 9,52\%.$$

Премия за риск вложения средств в данный объект

Премия за риск вложения средств в данный объект «л» зависит от риска, который имеется на все другие (кроме перечисленных выше безрисковых) виды инвестиций. При этом, чем больше риск, тем больше должна быть величина процентной ставки, чтобы побудить инвестора к риску.

Премия за риск инвестирования в подобное оцениваемому имуществу может колебаться от 1% до 5%.

Табл. 9.8

**Расчет премии за риск вложений**

Расчет премии за риск инвестирования в объект оценки									
Вид и наименование риска	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4	4,5	5,0
<b>Систематический риск</b>									
1					1				
2	1								
3	1								
<b>Несистематический риск</b>									
4	1								
5	1								
6		1							
7	1								
8	1								
9		1							
10	1								
Количество наблюдений	7	2	0	0	1	0	0	0	0
Взвешенный итог	7	3,0	0	0	3	0	0	0	0
Сумма	13								
Количество факторов	10								
Средневзвешенное значение балла	1,3								
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	1,30%								

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, премия за риск вложения средств составила 1,3 %.

Премия за низкую ликвидность

Ликвидность показывает, насколько быстро имущество может быть превращено в наличные деньги. Некоторые объекты можно реализовать на рынке за короткий период времени, тогда как для продажи других могут понадобиться месяцы, особенно если в данном секторе рынка наблюдается спад деловой активности. Это учитывается при оценке посредством премии за низкую ликвидность, которая рассчитывается, исходя из безрисковой ставки и срока ликвидности  $t_l$  (в месяцах) для данного объекта, по формуле:

$$r_l = r_f \times t_l / 12,$$

Срок ликвидности оцениваемого объекта, учитывая его характеристики и ситуацию на рынке подобных оцениваемому объектам, может составить в среднем 6 месяцев, что подтверждается рыночными данными в таблице ниже.

Табл. 9.9

### Определение срока экспозиции для объекта оценки

№	Комментарий	Контактные данные	Источник информации	Срок экспозиции, мес.
1	В ходе телефонных переговоров с заместителем генерального директора Денисом Андреевичем была получена информация, что срок экспозиции данного объекта в среднем составит <b>6 месяцев</b>	г. Королев, ул. Калинина, д. 6Б, оф. 84, эт. 3 8-910-464-93-77	<a href="http://www.3stypeni.ru/">http://www.3stypeni.ru/</a>	6
2	Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации. Сроки продажи типичны для всех регионов Российской Федерации. Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов). Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества. Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества. Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.	Аналитические материалы подготовленные Ассоциацией развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.01.2016	<a href="https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/514-sroki-prodagi-kommer-zdaniy-01-01-2016">https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/514-sroki-prodagi-kommer-zdaniy-01-01-2016</a>	6,5
3	В ходе телефонных переговоров с риелтором Викторией была получена информация, что срок экспозиции данного объекта в среднем составит 6 месяцев	8-925-160-10-90 Виктория	<a href="http://kosmograd.ru/">http://kosmograd.ru/</a>	6
<b>Среднее значение срока экспозиции, мес.</b>				<b>6</b>

Источник информации: данные анализа рынка

Тогда премия за низкую ликвидность равна:

$$r_1 = 9,52\% \times 6/12 = 4,76\%.$$

### Премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями

Включение этого вида расходов в операционные издержки связано с особенностью объекта оценки, как источника доходов. Владение движимым имуществом, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом имущества, а усилиями управляющего.

Премия за риск связанный с неэффективным управлением инвестициями определялась на основании таблицы ниже.

Табл. 9.10

### Шкала премий за риск вложения средств

Управление объектом	Премия за инвестиционный менеджмент	Премия за инвестиционный менеджмент
Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с	Низкое значение (1%)	1%

Управление объектом	Премия за инвестиционный менеджмент	Премия за инвестиционный менеджмент
ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности.		
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника.	Значение ниже среднего (2%)	2%
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере.	Среднее значение (3%)	3%
Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление.	Значение выше среднего (4%)	4%
Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	Высокое значение (5%)	5%

Источник информации: Шкала премий за инвестиционный менеджмент (Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 2008. стр. 166)

Таким образом, ставка дисконтирования была определена Оценщиком в размере:

$$r = 9,52\% + 1,3\% + 4,76\% + 3\% = 18,58\%.$$

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (**метод Хоскольда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (**метод Инвуда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда. Расчет производится по формуле:

$$Sff = \frac{Yon}{(1 + Yon)^k - 1},$$

где:

*Sff* – фактор фонда возмещения;

*Yon* – ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

*k* – срок прогнозирования, 5 лет.

Расчет общего коэффициента капитализации проводился по следующей формуле:

$$R = Yon - \Delta * Sff,$$

где:

$\Delta$  – изменение стоимости недвижимости (устаревание, либо удорожание в будущем).

Соответственно, в случае продажи объекта оценки в будущем не только обеспечивается возврат вложенного капитала, но и обеспечивается прирост (на уровне темпа инфляции). Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала. Рассчитаем изменение стоимости недвижимости за 5 лет при заданном темпе инфляции  $1,00 * 1,102 * 1,092 * 1,086 * 1,078 * 1,070 = 1,5074$  (источник информации <http://areson.ru/>), что соответствует 50,74%. Из ставки доходности инвестиций на капитал вычитается отложенный доход и, таким образом, определяется коэффициент капитализации.

Расчет общего коэффициента капитализации для чистого операционного дохода приведен в таблице:

Табл. 9.11

#### Расчет коэффициента капитализации

Наименование	Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное, 2-этажное, общая площадь 1380,5 кв. м, инв.№ 088:068-8229, лит. Б, Б1,Б2, 6, 61.Условный номер: 50:45:00:01818:001	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1057,5 кв. м. этаж 1, 2. Условный номер: 50:45:0000000:19153
Безрисковая ставка	9,52%	9,52%
Премия за риск рынка недвижимости	1,3%	1,3%
Премия за риск управления недвижимостью	3,0%	3,0%
Премия за риск ликвидности	4,76%	4,76%
Ставка дохода на капитал	18,58%	18,58%
$\Delta$	50,74%	50,74%
Фактор фонда возмещения	-7,01%	-7,01%
Норма возврата капитала	13,82%	13,82%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>11,57%</b>	<b>11,57%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

В рамках настоящего Отчета текущие операционные расходы были приняты на основании «Справочника оценщика недвижимости», Том II «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Лейфер Л. А., (март 2014 г.).

Табл. 9.12

#### Показатели операционных расходов для объектов недвижимости

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17 %	16 %	18 %
1.2 Несогласные производственно-складские объекты	18 %	16 %	19 %

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18 %	17 %	20 %
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19 %	17 %	20 %
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18 %	17 %	19 %
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17 %	16 %	18 %
5.1 Базы отдыха	19 %	18 %	21 %

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Том II «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Лейфер Л. А., (март, 2014 г.)

Оцениваемыми объектами являются административно-хозяйственное здание и помещение свободного назначения, из таблицы следует, что диапазон значение операционных расходов, равен 17 % — 19 %, Оценщик счел целесообразным принять величину операционных расходов равным среднему значению 18 % от потенциального валового дохода.

Таким образом, чистый операционный доход составит.

Табл. 9.13

### Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Объект оценки	
		Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное, 2-этажное, общая площадь 1380,5 кв. м, инв.№ 088:068-8229, лит. Б, Б1,Б2, 6, 61. Условный номер: 50:45:00:01818:001	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1057,5 кв. м. этаж 1, 2. Условный номер: 50:45:0000000:19153
Общая площадь объекта оценки	кв. м	1 380,50	1 057,50
Арендопригодная площадь	кв. м	870,20	628,40
Годовая арендная ставка (без учета НДС и операционных расходов)	руб./кв. м	8 870	11 764
Коэффициент недоиспользования	%	10,00	10,00
Коэффициент неуплаты	%	0,00	0,00
<b>Потенциальный валовой доход</b>	руб.	<b>7 718 674</b>	<b>7 392 498</b>
Потери от недоиспользования	руб.	771 867	739 250
Потери от неплатежей	руб.	0	0
<b>Действительный валовой доход</b>	руб.	<b>6 946 807</b>	<b>6 653 248</b>
<b>Операционные расходы</b>	руб.	<b>1 389 361</b>	<b>1 330 650</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	руб.	<b>5 557 446</b>	<b>5 322 598</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода приведен в таблице:

Табл. 9.14

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Назначение объекта	Чистый операционный доход, руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС и стоимости земельного участка, руб.
Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное, 2-этажное, общая площадь 1380,5 кв. м, инв.№ 088:068-8229, лит. Б, Б1,Б2, 6, 61. Условный номер: 50:45:00:01818:001	5 557 446	11,57%	<b>56 679 225</b>
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1057,5 кв. м. этаж 1, 2. Условный номер: 50:45:0000000:19153	5 322 598	11,57%	<b>54 284 059</b>

Источник информации: расчет Оценщика

### 9.5. Заключение о результатах рыночной стоимости, полученной в рамках доходного подхода

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода с учетом стоимости неотделимых улучшений, составляет:

Табл. 9.15

#### Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода

Наименование объекта	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное, 2-этажное, общая площадь 1380,5 кв. м, инв.№ 088:068-8229, лит. Б, Б1,Б2, б, б1. Условный номер: 50:45:00:01818:001	<b>56 679 225</b>	<b>48 705 743</b>
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1057,5 кв. м. этаж 1, 2. Условный номер: 50:45:0000000:19153	<b>54 284 059</b>	<b>46 003 440</b>

Источник информации: расчет Оценщика

## **10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов, полученные результаты могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, применялись три подхода к оценке – затратный подход, сравнительный подход и доходный подход.

В соответствии с п. 25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;

количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.



2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- *учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;*
- *учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);*
- *наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;*
- *отсутствие грубых допущений в примененном подходе;*
- *адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);*
- *наличие учета рисков;*
- *степень общего доверия к примененному в оценке подходу.*

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. В рамках настоящего отчета затратный подход не применялся.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи. В рамках настоящего отчета весомость результатов, полученных сравнительным подходом при оценке недвижимого имущества, составила 40%.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток доходного подхода заключается в сложности определения таких показателей, как величина

---

недозагрузки, коэффициент капитализации. В рамках настоящего отчета весомость результатов, полученных доходным подходом при оценке недвижимого имущества, составила 60%.

Так как рыночная стоимость земельных участков определялась в рамках одного – сравнительного подхода, то согласование не требуется.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Табл. 10.1

**Согласование результатов расчетов рыночной стоимости объекта оценки**

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода с учетом НДС, руб.	Вес подхода	Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1057,5 кв. м. этаж 1, 2. Условный номер: 50:45:0000000:19153	66 307 365	0,4	54 284 059	0,6	Обоснованно не применялся	0	59 093 381
2	Земельный участок (собственность), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м, общая площадь 225 893 кв. м, кадастровый номер: 76:16:010401:129.	19 047 398	1,0	Обоснованно не применялся	0	Обоснованно не применялся	0	19 047 398
3	Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное, 2-этажное, общая площадь 1380,5 кв. м, инв.№ 088:068-8229, лит. Б, Б1,Б2, б, б1.Условный номер: 50:45:00:01818:001	73 873 316	0,4	56 679 225	0,6	Обоснованно не применялся	0	63 556 861
<i>В том числе:</i>								
3.1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание, общая площадь 814 кв. м, кадастровый номер: 50:45:0040701:26	4 408 624	1,0	Обоснованно не применялся	0	Обоснованно не применялся	0	4 408 624

*Источник информации: расчет Оценщика*

Пообъектное распределение проводилось за счет залоговой стоимости объектов оценки в соответствии с дополнительным соглашением к договору ипотеки №1096-И от 17 ноября 2014 г., договору ипотеки №1096И1 от 26 ноября 2014 г., договору залога №1096з9 от 26 ноября 2014 г.

Табл. 10.2

**Доля стоимости объекта согласно общей балансовой стоимости**

Наименование объекта оценки	Залоговая стоимость, руб.	Вес объекта, %
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1057,5 кв. м этаж 1, 2. Условный номер: 50:45:0000000:19153	22 051 756	82,0%
Инженерная система, ЮС-80	4 071 294	15,1%
Система дымоудаления в помещениях, ЮС-101	123 402	0,5%
Система контроля, сигнализации, видеонаблюдения, ЮС-102	649 996	2,4%
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>26 896 448</b>	<b>100,0%</b>
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание, общая площадь 814 кв. м, кадастровый номер: 50:45:0040701:26	-	-
Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное, 2-этажное, общая площадь 1 380,5 кв. м, инв.№ 088:068-8229, лит. Б, Б1, Б2, б, б1. Условный номер: 50:45:00:01818:001	40 425 799	99,5%
Канализационная система, ЮС-81	71 740	0,2%
Вентиляция, ЮС-70	0	0,0%
Отопление, ЮС-94	122 426	0,3%
Тепловой насос, ЮС-106	0	0,0%
<b>Итого, без учета земельного участка, руб.</b>	<b>40 619 965</b>	<b>100,00%</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 10.3

**Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки**

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1057,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I	59 093 381	50 079 136
В том числе:			
1.1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Условный номер: 50:45:0000000:19153	48 456 572	41 064 891
1.2	Инженерная система, ЮС-80	8 923 101	7 561 950
1.3	Система дымоудаления в помещениях, ЮС-101	295 467	250 396
1.4	Система контроля, сигнализации, видеонаблюдения, ЮС-102	1 418 241	1 201 899
2	Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное, 2-этажное, общая площадь 1380,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16	63 556 861	54 534 249
В том числе:			
2.1	Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное. Условный номер: 50:45:00:01818:001	58 828 452	49 854 621
2.2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание, общая площадь 814 кв. м, кадастровый номер: 50:45:0040701:26	4 408 624	4 408 624
2.3	Канализационная система, ЮС-81	127 114	107 724
2.4	Вентиляция, ЮС-70	1 000 <sup>28</sup>	847
2.5	Отопление, ЮС-94	190 671	161 586
2.6	Тепловой насос, ЮС-106	1 000 <sup>29</sup>	847
3	Земельный участок (собственность), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м, общая площадь 225 893 кв. м, кадастровый номер: 76:16:010401:129	19 047 398	19 047 398
<b>ИТОГО, руб.</b>		<b>141 697 640</b>	<b>123 660 783</b>

Источник информации: расчет Оценщика

<sup>28</sup> Рыночная стоимость принята условно в размере 1 000 руб.

<sup>29</sup> Рыночная стоимость принята условно в размере 1 000 руб.

## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Описание методологии расчета

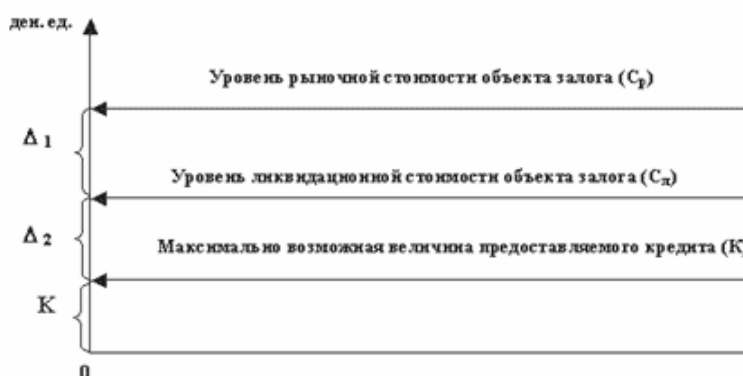
Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Ликвидационная стоимость объекта залога служит базой для расчета величины кредита, который может быть предоставлен под конкретное обеспечение. Ликвидационная стоимость объекта залога всегда должна быть больше величины кредита, который может быть предоставлен под конкретное обеспечение.

Соотношение уровней рыночной и ликвидационной стоимости объекта залога, а также максимально возможной величины кредита, предоставляемого под залог (залоговой стоимости), показано на рисунке ниже.

Диagr. 11.1

### Соотношение уровней рыночной и ликвидационной стоимости объекта залога и максимально возможной величины предоставляемого кредита



Источник информации: данные открытых источников

В настоящем отчете расчет ликвидационной стоимости объекта оценки производился по методу Галасюка. Метод Галасюка учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. Причем, по сути, учет первого фактора позволяет отразить специфику денежного измерителя, а учет второго фактора — специфику спроса на данный объект. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$V_L = \frac{K_m}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$

где:

$V_L$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.;

$K_m$  – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$t_d$  – продолжительность периода дисконтирования, лет;

$m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;

$i$  – годовая ставка дисконта.

Величина  $t_d$ , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_r - t_f$$

где:

$t_r$  – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта, лет;

$t_f$  – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта, лет.

Согласно заданию на оценку, фиксированный период экспозиции оцениваемого имущества составляет 180 дней. Разумно долгий период экспозиции принят равным среднему сроку экспозиции типичных объектов на рынке. По данным компаний, занимающихся куплей-продажей аналогичных оцениваемых объектов, срок экспозиции составляет в среднем 6 месяцев для объектов расположенных в г. Королев и 12 месяцев для земельного участка расположенного в Ярославской обл., Угличском р-н, д. Новоселки. Таким образом, расчет ликвидационной стоимости производился только для земельного участка расположенного в Ярославской обл., Угличском р-н, д. Новоселки.

**Расчет ставки дисконтирования для земельного участка (собственность), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м, общая площадь 225 893 кв. м, кадастровый номер: 76:16:010401:129**

Ставка дисконтирования ( $i$ ) отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Оценка ставки дисконтирования проводилась методом кумулятивного построения. Согласно методу кумулятивного построения, ставка дисконтирования определяется по следующей формуле:

$$r = r_f + \pi + r_l + r_m,$$

где:

$r$  – ставка дисконтирования;

$r_f$  – безрисковая ставка дохода;

$\pi$  – премии за риск вложения средств, в данный объект;

$r_l$  – премия за низкую ликвидность;

$r_m$  – премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями.

Безрисковая ставка дохода

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие. Для определения безрисковой ставки используются как среднеевропейские показатели по безрисковым операциям, так и российские. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект.

В оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым – ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ГКО и ОФЗ).

В настоящих расчетах в качестве безрисковой ставки была принята ставка по облигации «Россия, 26203» на период дисконтирования (6 мес.) с 01.02.2016 по 03.08.2016. При выборе учитывались следующие условия:

Доходность указанных выше облигаций составила 9,52 % (источник информации – обзор рынка ценных бумаг <http://ru.cbonds.info>):

$$r_f = 9,52\%.$$

Премия за риск вложения средств в данный объект

Премия за риск вложения средств в данный объект « $\pi$ » зависит от риска, который имеется на все другие (кроме перечисленных выше безрисковых) виды инвестиций.

При этом, чем больше риск, тем больше должна быть величина процентной ставки, чтобы побудить инвестора к риску.

Премия за риск инвестирования в подобное оцениваемому имущество может колебаться от 1% до 5%.

Табл. 11.1

### Расчет премии за риск вложения

Расчет премии за риск инвестирования в объект оценки										
Вид и наименование риска		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4	4,5	5,0
<b>Систематический риск</b>										
1	Ухудшение общей экономической ситуации					1				
2	Изменение федерального или местного законодательства		1							
3	Тенденции развития экономики в регионе		1							
<b>Несистематический риск</b>										
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	1								
5	Ускоренный износ здания	1								
6	Неполучение арендных платежей		1							
7	Неэффективный менеджмент		1							
8	Криминогенные факторы		1							
9	Бизнес риск		1							
10	Неправильное оформление договоров аренды	1								
Количество наблюдений		3	6	0	0	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	9,0	0	0	3	0	0	0	0
Сумма		15								
Количество факторов		10								
Средневзвешенное значение балла		1,5								
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		<b>1,50%</b>								

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, премия за риск вложения средств составила 1,5 %.

#### Премия за низкую ликвидность

Ликвидность показывает, насколько быстро имущество может быть превращено в наличные деньги. Некоторые объекты можно реализовать на рынке за короткий период времени, тогда как для продажи других могут понадобиться месяцы, особенно если в данном секторе рынка наблюдается спад деловой активности. Это учитывается при оценке посредством премии за низкую ликвидность, которая рассчитывается, исходя из безрисковой ставки и срока ликвидности  $t_l$  (в месяцах) для данного объекта, по формуле:

$$r_l = r_f \times t_l / 12,$$

Срок ликвидности оцениваемого объекта, учитывая его характеристики и ситуацию на рынке подобных оцениваемому объектов, может составить в среднем 12 месяцев. Тогда премия за низкую ликвидность равна:

$$r_l = 9,52\% \times 12/12 = 9,52\%.$$

Премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями.

Включение этого вида расходов в операционные издержки связано с особенностью объекта оценки, как источника доходов. Владение движимым имуществом, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом имущества, а усилиями управляющего.

Премия за риск связанный с неэффективным управлением инвестициями определялась на основании таблицы ниже.



Табл. 11.2

### Шкала премий за риск вложения средств

Управление объектом	Премия за инвестиционный менеджмент	Премия за инвестиционный менеджмент
Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности.	Низкое значение (1%)	1%
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника.	Значение ниже среднего (2%)	2%
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере.	Среднее значение (3%)	3%
Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление.	Значение выше среднего (4%)	4%
Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	Высокое значение (5%)	5%

Источник информации: Шкала премий за инвестиционный менеджмент (Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 2008. стр. 166)

Таким образом, ставка дисконтирования была определена Оценщиком в размере:

$$r = 9,52\% + 1,5\% + 9,52\% + 5\% = 25,54\%.$$

$K_3$  – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Для определения значения поправочного коэффициента ( $K_3$ ) при оценке ликвидационной стоимости конкретного объекта необходимо установить к какому из подтипов спроса объект относится. Для этого необходимо определиться с факторами эластичности спроса по цене.

Поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$Kэ = th|Ed| = \frac{\exp^{Ed} - \exp^{-Ed}}{\exp^{Ed} + \exp^{-Ed}}$$

где:

$\exp - 2,71828$  (const);

$th$  – гиперболический тангенс;

$E_D$  - коэффициент эластичности спроса по цене.

$$ED = \frac{\Delta Q^d}{\Delta P} * \frac{P}{Q^d}$$

где:

$\Delta Q^d$  - изменение цены;

$\Delta P$  - изменение спроса;

$P$  – цена;

$Q^d$  – спрос.

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 на наш взгляд целесообразно отнести количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта.

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.

Базовые факторы эластичности спроса по цене на объект:

- Количество потенциальных покупателей объекта.
- Степень специализации объекта.

Проанализировав рынок и опираясь на данные <http://b-lug.ru> можно говорить о том, что ряд крупных проектов в городе рискует не оправдаться. Это связывается со стремительным падением спроса и столь же резким ростом предложения. Дисбаланс начал наблюдаться ещё раньше, но именно в 2015 г. он стал особенно заметен. Угрозу для некоторых проектов стали представлять общественные активисты. В условиях обилия доступных вариантов вложений денежных средств они способны убедить инвесторов найти другие варианты вложений. Подобная ситуация часто происходит с проектами, которые ущемляют права местных жителей или находятся рядом с заповедными местами.

Основной тенденцией рынка земли в пределах г. Москвы, по состоянию на 2016 г., можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30 %. Если рассматривать объединённую статистику специализирующихся на участках г. Москва, то в начале года:

- Спрос упал на 7 %, по сравнению с 2015 г.
- Цена снизилась на 5-10 % в среднем.

Для учета влияния фактора эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта оценки воспользуемся следующей формулой:

$$ED = \frac{(-7,50\%)}{(-7,00\%)} * \frac{(92,50\%)}{(93,00\%)} = 0,93$$

Подставив значения выше перечисленного коэффициента мы получим значение:

$$Kэ = th|Ed| = \frac{exp^{0,93} - exp^{-0,93}}{exp^{0,93} + exp^{-0,93}} = 0,73$$

Расчет ликвидационной стоимости представлен в таблице ниже:

Табл. 11.1

### Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Параметры	Земельный участок (собственность), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м, общая площадь 225 893 кв. м, кадастровый номер: 76:16:010401:129
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб. (Vm)	19 047 398
Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки (Ke)	0,73
Годовая ставка дисконта (i)	25,54%
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Типичный период экспозиции объекта оценки, лет (tr)	1,00
Заданный (желаемый) период реализации объекта оценки, лет (tf)	0,50
Период дисконтирования, лет (td)	0,50
Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимостей объекта оценки (Kl)	0,64
<b>Ликвидационная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.</b>	<b>12 190 335</b>
Коэффициент ликвидационной стоимости	0,64
<b>Ликвидационная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.</b>	<b>12 190 335</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 11.2

**Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки:**

№	Наименование объекта	Ликвидационная стоимость с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1057,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I	59 093 381	50 079 136
В том числе:			
1.1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Условный номер: 50:45:0000000:19153	48 456 572	41 064 891
1.2	Инженерная система, ЮС-80	8 923 101	7 561 950
1.3	Система дымоудаления в помещениях, ЮС-101	295 467	250 396
1.4	Система контроля, сигнализации, видеонаблюдения, ЮС-102	1 418 241	1 201 899
2	Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное, 2-этажное, общая площадь 1380,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Калининградская, д. 16	63 556 861	54 534 249
В том числе:			
2.1	Здание нежилого назначения, назначение: административно-хозяйственное. Условный номер: 50:45:00:01818:001	58 828 452	49 854 621
2.2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание, общая площадь 814 кв. м, кадастровый номер: 50:45:0040701:26	4 408 624	4 408 624
2.3	Канализационная система, ЮС-81	127 114	107 724
2.4	Вентиляция, ЮС-70	1 000 <sup>30</sup>	847
2.5	Отопление, ЮС-94	190 671	161 586
2.6	Тепловой насос, ЮС-106	1 000 <sup>31</sup>	847
3	Земельный участок (собственность), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3 000 кв. м, общая площадь 225 893 кв. м, кадастровый номер: 76:16:010401:129	12 190 335	12 190 335
<b>ИТОГО, руб.</b>		<b>134 840 577</b>	<b>116 803 720</b>

Источник информации: расчет Оценщика

<sup>30</sup> Рыночная стоимость принята условно в размере 1 000 руб.<sup>31</sup> Рыночная стоимость принята условно в размере 1 000 руб.

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
6. У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
7. С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
8. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
9. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
  - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998;
  - Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО);
  - Системой нормативных документов;
  - Профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
10. Расценки за этот отчет никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
11. Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже. Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету.

### **Дипломированный оценщик,**

(диплом ПП № 411935)

Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО).  
Номер по реестру 1069.50 от 01.03.2011

**Ю.И. Страхов**

\_\_\_\_\_  
26.04.2016

### **13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

#### **13.1. Нормативные документы**

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.

1. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611)

6. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

#### **13.2. Справочная литература**

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;

2. «Справочник оценщика недвижимости», Том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014

3. «Справочник оценщика недвижимости. Том II. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфер Л.А. - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014

4. Internet-ресурсы.

5. Статьи «Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, Справочник расчетных данных «СРД №17», 2015 г., под ред. Е.Е. Яскевича

#### **13.3. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.

2. 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.

3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.

4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.

5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

6. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.

7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

---

8. Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

## 14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

### 14.1. Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки

#### ОАО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ах Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: [info@nasko.ru](mailto:info@nasko.ru)

#### ПОЛИС

#### СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ 0603 002839

Серия ПООЦ

ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1  
ИНН 5031064998 КПП 503101901

р/с 40702810503600141031 в ОАО Банк Возрождение, кор/с: 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей  
в т.ч. по одному страховому случаю: 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: 135 000,00 (Сто тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением, первый взнос до "02" октября 2015 г. в размере 65 000,00 (Шестидесяти пять тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2015 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пять тысяч) рублей, третий взнос до «31» мая 2016 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пять тысяч) рублей.

Уплачено "02" октября 2015 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пять тысяч) рублей по поручению № 440.

8. Срок действия договора с "02" октября 2015 г. по "01" октября 2016 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "01" октября 2015 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: / А.Н. Гурьев / Страховщик: / Л.П. Фомина /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

"02" октября 2015 г.

М.П.

Полис выдан "02" октября 2015 г. в г. Москва

М.П.



**ОАО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»**

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ах Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: [info@nuko.ru](mailto:info@nuko.ru)

**ПОЛИС**  
**СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**  
№ 0603 002839 Серия ПООЦ

ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1  
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ОАО Банк Возрождение, кор/с: 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей  
в т.ч. по одному страховому случаю: 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: 135 000,00 (Сто тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением; первый взнос до "02" октября 2015 г. в размере 65 000,00 (Шестидесяти пять тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2015 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пять тысяч) рублей, третий взнос до «31» мая 2016 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пять тысяч) рублей.

Уплачено "02" октября 2015 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пять тысяч) рублей пл. поручение № 440.

8. Срок действия договора с "02" октября 2015 г. по "01" октября 2016 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "01" октября 2015 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: / А.Н. Гурьев / Страховщик: / Л.П. Фомина /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил  
"02" октября 2015 г.

М.П.

Полис выдан "02" октября 2015 г. в г. Москва

"02" октября 2015 г.  
М.П.









РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Страхову Юрию Леонидовичу (фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с 09 декабря 2008 г. по 19 декабря 2008 г.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) Международной академии оценки и консалтинга по программе «Судебная деятельность» (наименование программы, наименование учебного заведения, наименование профессионального образования)

в объеме 104 часа (подлежащее часу)  
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговая комплексная экзаменационная работа		отлично

Прошел(а) стажировку в ООО «ИНВЕСТПРОЕКТ» (наименование организации, место)

выполнил(а) 104 часа (количество часов)  
 (подпись)  
\_\_\_\_\_  
(должность)



Город Москва год 2008

ИФР Госшип, 05%



Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1045





**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru  
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-1179/15**  
**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1179/15 от 21.04.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Страхов Юрий Иосифович</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>Московская область, г. Королев, ул. 50-летия ВЛКСМ, д. 9, кв. 40</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «21» апреля 2015 г. по «20» апреля 2016 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является 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. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 21.04.2015г.

**Страховщик:**  
**ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**  
Начальник отдела страхования имущества и ответственности ИКС на основании доверенности № 495/15-110-2 от 21.04.2015г.



(Потапова Е.Ю.)

**Страхователь:**  
**Страхов Юрий Иосифович**

 (Страхов Ю.И.)

«21» апреля 2015г.



**ПОЛИС № ГО-ОЦ-2134/16**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-2134/16 от 21.04.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Страхов Юрий Иосифович</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>Московская область, г. Королев, ул. 50-летия ВЛКСМ, д. 9, кв. 40</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «21» апреля 2016 г. по «20» апреля 2017 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиям) 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.</i> <i>Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<b>1. Правила страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 20.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 21.04.2016г.</b>

**Страховщик: Акционерное общество**  
**Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**  
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0362/16-ЦО-3 от 10.04.2016г.

**Страхователь:**  
**Страхов Юрий Иосифович**

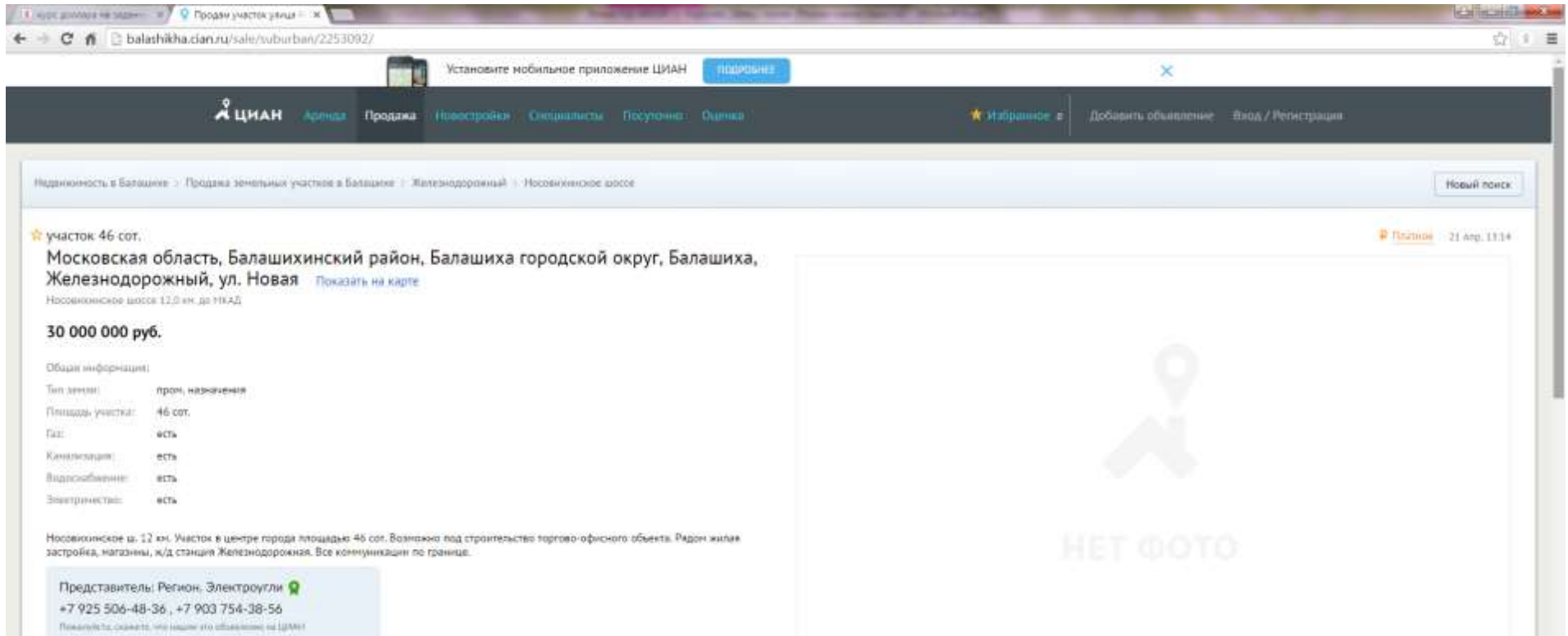
М.П. (Поталова Е.Ю.)  
«21» апреля 2016г.

  
«21» апреля 2016г. (Страхов Ю.И.)



## 14.2. Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера

<http://balashikha.cian.ru/sale/suburban/2253092/>



Установите мобильное приложение ЦИАН [ПОДРОБНЕЕ](#)

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Спецзаказы Поселение Оценка [Избранное](#) [Добавить объявление](#) [Вход / Регистрация](#)

Недвижимость в Балашихе > Продажа земельных участков в Балашихе > Железнодорожный > Носовихинское шоссе [Новый поиск](#)

★ участок 46 сот. Поднять 21 Apr, 13:14


Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Железнодорожный, ул. Новая [Показать на карте](#)  
Носовихинское шоссе 12,0 кв. до 11квД

**30 000 000 руб.**

Общая информация:

Тип земли:	пром. назначения
Площадь участка:	46 сот.
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водообеспечение:	есть
Электричество:	есть

Носовихинское ш. 12 кв. Участок в центре города площадью 46 сот. Возможно под строительство торгово-офисного объекта. Рядом жилая застройка, магазины, ж/д станция Железнодорожная. Все коммуникации по границе.

Представитель: Регион. Электроугли   
+7 925 506-48-36 , +7 903 754-38-56  
Пожалуйста, оцените, что лучше это объявление из ЦИАН

НЕТ ФОТО



<http://www.kvmeter.ru/objects/1067767/>

Аренда офиса в Королёв... | Аренда помещений под... | Снять офис — 230 кв.м... | Продам земельный уч... | Аренда офиса в Королёв... | Снять офис 75 кв.м... | Снять офис 170 кв.м... | 3. Объект

← → ↻ 🏠 [www.kvmeter.ru/objects/1067767/](http://www.kvmeter.ru/objects/1067767/) ☆ ⋮

Регистрация | Войти | Новое объявление | В | f | 🐦 | 8+ | Поиск

**МЕТР**  
квартал

Жилые комплексы | Коттеджные посёлки | Агентства застройщики | На карте | Серии домов | Форумы | Публикации

🌟 Недвижимость Подмосковья / Земельные участки в Подмосковье

**Продам земельный участок, землю площадь участка 12 соток, 11 500 000 р., стоимость 958 333 р./сотка, улица Ульяновская, город Мытищи, Мытищинский район, Московская область, в 2 км от МКАД**

Цена продажи: **11 500 000 р**  
 =172 596 \$  
 =133 432 €  
 =958333 руб/сот.

Адрес: Московская область, Мытищинский район, город Мытищи, улица Ульяновская

Станция метро: Марадокско - 4,5 км (~34 мин. пешком)  
 Вавушкинская - 5 км (~30 мин. пешком)

Шоссе: Ярославское, Осташиновское, Шелковское

Пассажирские ж/д станции: Перловская - 500 метров (~4 мин. пешком)  
 Тайнинская - 1,1 км (~12 мин. пешком)  
 Лось - 2 км (~24 мин. пешком)

Удаленность от МКАД: 2 км

Площадь участка: 12 соток



Электроснабжение:

Наличие водопровода:


Описание: Продам уникальный участок площадью 12 соток под офисно-административное здание либо размещение гостиницы. Близкий к Подгосовью, Мытищинский район, около 2 км от МКАД по Ярославскому шоссе, черта города Мытищи рядом с ж/д станцией Перловская. Участок прямоугольной формы, имеет удобный асфальтированный подъезд, возможность подключения центральных городских коммуникаций! Вид права на участок: долгосрочная аренда на 40 лет; Категория: Земля населённых пунктов; Вид разрешённого использования: для размещения идеального здания (есть возможность перевода участка под размещение гостиницы). Приличное окружение, проживающее круглогодично в своих частных домах. Развитая инфраструктура города Мытищи, в шаговой доступности ж/д станция Перловская, ТЦ Перловский, автобусы и маршрутные такси, рядом огромный ТЦ и самый большой в Европе аква-парк, поблизости известный парк-заповедник Лосиный Остров. Готов ответить на вопросы и провести показ участка, Звоните.


Обновлено: 26 Апрель 2016


Компания продавец: Серебряный Век  
 Контактное лицо: Лыбинов Станислав Николаевич  
 Телефон: +7 (917) 5097584

**Спецпредложения**

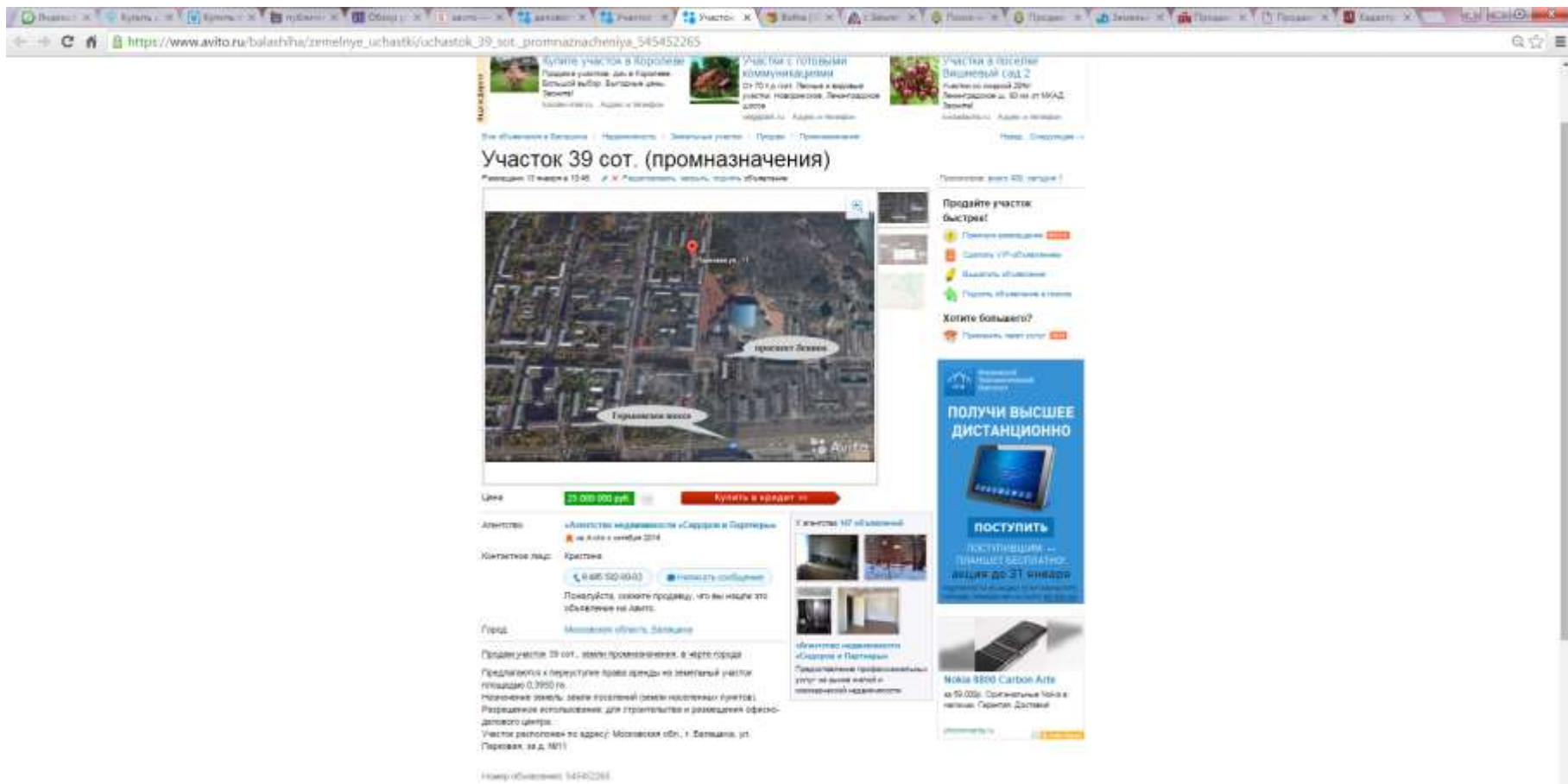
  
 Город-курорт Мытищи О2  
 Премьерная архитектура! Более 50 вариантов планировок! 15 мин. до метро! Первоначальный взнос 93 тыс. руб. Ежемесячный платеж 21,5 тыс. руб. Акция только в апреле!  
**Есть 93 кв.м? Купи квартиру!**  
 от 2,3 млн. р.

  
**СКИДКИ КОМПАНИИ**  
 Скидки больше рыночных до 2,2 млн!  
 Последние квартиры в ЖК Вердано от Велдса. 2 км. от м. Матвеевская. Монолит, подземный паркинг.  
 +7 (495) 135-45-91

  
**Есть 121 500 р.? Купи квартиру!**  
 Вся инфраструктура, дворы без машин, более 40 вариантов планировок. Первоначальный взнос от 121,5 тыс. руб. Квартиры от 3,1 млн. руб.  
 Жилищ. Ежемесячный платеж 26 500 руб.  
**ЕСТЬ КВАРТИРА?**  
 от 3,1 млн. р.

**СКИДКИ!**



[https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_39\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_545452265](https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_545452265)


Участок 39 сот. (промназначения)  
 Реализован 17 января в 15:45

Цена: **25 000 000 руб.** Купить в кредит

Агентство: «Агентство недвижимости «Сфера» и «Партнеры»  
 не Авито с ноября 2014

Контактное лицо: Кристина  
 +7 (495) 502-0003

Город: Московская область, Балашиха

Продать участок 39 сот., земли промназначения, в черте города  
 Предлагается в первую очередь аренда земли на земельный участок площадью 0,3900 га.  
 Назначение земель: земля промисленной (земли населенных пунктов).  
 Разрешение использования: для строительства и размещения офисно-делового центра.  
 Участок расположен по адресу: Московская обл., г. Балашиха, ул. Паровая, 33 д. 1811

Получите участок в Киреевске  
 Газовое подключение, дом в Киреевске.  
 Большой выбор. Выгодная цена.  
 Газовый котел.  
 Аренда и продажа

Участок с готовыми коммуникациями  
 20-70 кв.м. Земля и материалы участка. Новострой. Ленинградское шоссе.  
 Аренда и продажа

Участок в поселке Восточный сад 2  
 Участок по адресу 2901 Ленинградское ш. 80 кв. от МКАД. Земля.  
 Аренда и продажа

Продайте участок: быстро!  
 Прямые инвестиции  
 Договор и ИФ-обязанности  
 Вызвать агента  
 Получить объявление в статус

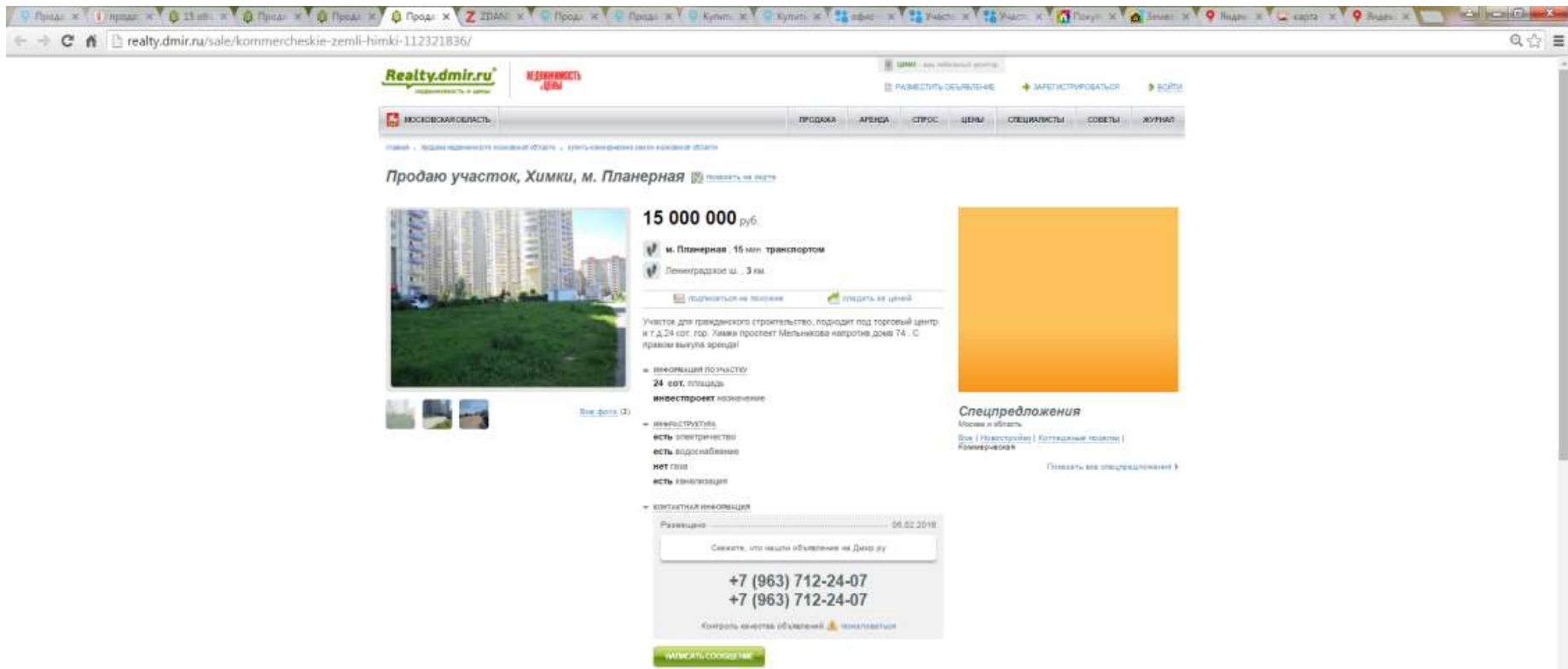
Хотите большего?  
 Получить наш отчет

ПОЛУЧИ ВЫСШЕЕ ДИСТАНЦИОННО  
 ПОСТУПИТЬ  
 ПОСТУПАЮЩИМ ... ПУНКТЫ БЕЗПЛАТНО!  
 АКЦИЯ ДО 31 января

услуга недвижимости «Сфера» и «Партнеры»  
 Предоставление профессиональных услуг на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Nokia 5500 Carbon Arte  
 до 50 000р. Оригинальные Nokia в наличии. Гарантия. Доставка

Номер объявления: 545452265

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-himki-112321836/>


Realty.dmir.ru

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПРОДАЖА АРЕНДА СТОРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

Продаю участок, Химки, м. Планерная

**15 000 000 руб.**

м. Планерная 16 мин. транспортом  
 Ленинградское ш. 3 км.

Участок для гражданского строительства, подходит под торговый центр и т.д. 24 сот. гор. Улица проспект Мельникова напротив дома 74. С правами выкупа аренды!

- информация по участку
- 24 сот. площадь
- инвестпроект назначение
- инфраструктура
- есть электричество
- есть водоснабжение
- нет газа
- есть канализация
- контактная информация

Размещено 06.02.2018

Скажите, что нашли объявление на Dmir.ru

**+7 (963) 712-24-07**  
**+7 (963) 712-24-07**

Контроль качества объявлений

НАЖМИТЬ СОСЛОВИЕ

Спецпредложения  
 Москва и область  
 Все | Недвижимость | Коммерческая недвижимость | Коммерческая

<http://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/14050197/>

Недвижимость в Мытищах > Продажа зданий в Мытищах > метро Кондровская > Станционная улица

Изменить условия Подписаться на похожие

★ здание

**Московская область, Мытищинский район, Мытищи, Станционная ул., 3к3**  
Показать на карте

М Кондровская 20 мин. на машине

**60 000 000 руб.**  
83 682 руб за м²

Общая информация:

Площадь:	717,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	есть
Класс строения:	A+
Лифт:	есть
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Продать помещение офисного назначения 717 м². Четырехэтажное монолитное нежилое здание конца 2014 года постройки, 2 км. от МКАД по Ярославскому шоссе, г Мытищи, Мытищинского р-на. Помещение огорожено. Помещение полностью на всех этажах с ремонтом и сдано в аренду. Участок земли 7 соток (в собственности). Собственная парковка на 30 машин. Газоснабжение, водоснабжение и канализация магистральное. Рядом остановка общественного транспорта, железнодорожная станция Мытищи, ТЦ КРАСНЫЙ КИТ. Полный пакет документов готов к продаже.

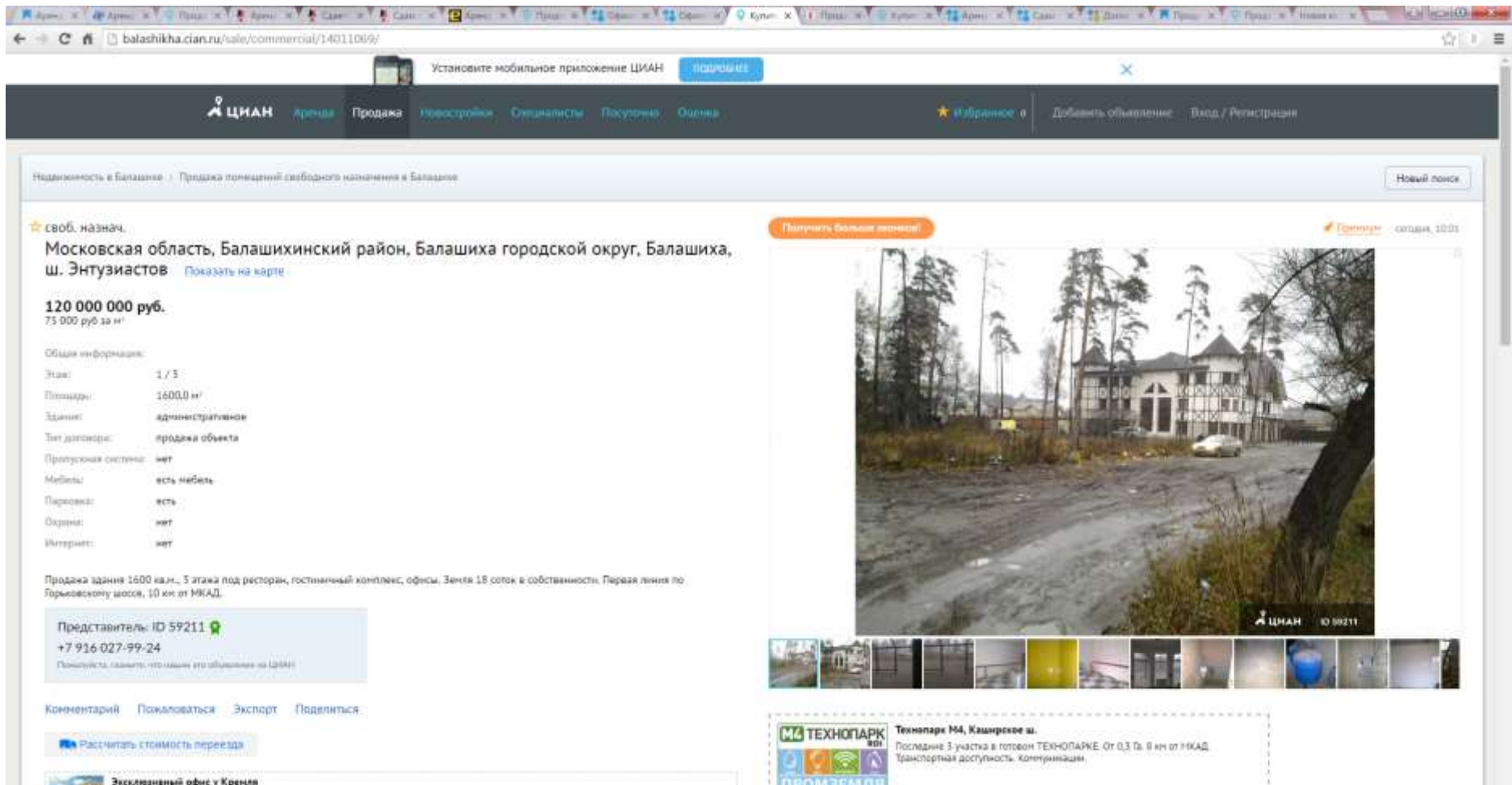
Представитель: 50-Й РЕГИОН  
+7 925 577-12-27, +7 967 118-40-77  
Помогите, скажите, это здание это объектом на ЦИАН

7. План этажа 1-2 здание

ЦИАН ID 226682

В ходе телефонных переговоров была получена информация, что здание расположено на первой линии.

http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/14011069/



Установите мобильное приложение ЦИАН [Подарки и...](#)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Спецзаказы Посуточно Оценка Избранное Добавить объявление Вход / Регистрация

Недвижимость в Балашихе Продажа помещений свободного назначения в Балашихе [Новый поиск](#)


★ своб. назнач.  
Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, ш. Энтузиастов [Показать на карте](#)

**120 000 000 руб.**  
75 000 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 3
Площадь:	1600,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	есть мебель
Парковка:	есть
Охрана:	нет
Интернет:	нет

Продажа здания 1600 кв.м., 5 этажа под ресторан, гостиничный комплекс, офисы. Занята 18 соток в собственности. Первая линия по Горьковского шоссе, 10 км от МКАД.

Представитель: ID 59211   
+7 916 027-99-24  
Пожалуйста, помните, что мы не являемся риэлторами на ЦИАН

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)

[Расчитать стоимость переезда](#)

[Засканированный офис в Кремле](#)

**Получить больше фото!**

Галерея сегодня, 10:01

**ТЕХНОПАРК М4**  
Последние 3 участка в готовом ТЕХНОПАРКЕ от 0,3 га 8 км от МКАД.  
Транспортная доступность. Коммуникации.

В ходе телефонных переговоров была получена информация, что здание свободного назначения, примерно 50% помещений находится в состоянии «без отделки». Первая линия.

http://korolev.cian.ru/sale/commercial/7833616/

Установите мобильное приложение ЦИАН [поддержка](#)

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Спецзаказы

Избранное: 0 Добавить объявление Вход / Регистрация

Недвижимость в Королеве > Продажа офисов в Королеве > нетри ВДНХ > улица Чайковского

[Изменить условия](#) [Подписаться на показы](#)

★ офис Позвоните вчера, 18:34

Московская область, Королев, ул. Чайковского, 4 [Показать на карте](#)

ВДНХ 15 мин. на машине

**149 960 000 руб.**  
71 975 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	4 / 5
Площадь:	2055,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Протексная система:	нет
Мебель:	есть мебель
Лифт:	нет
Парковка:	есть
Охрана:	нет
Интернет:	есть

новое нежилое 3-этажное здание(каменных этажей-4, подземных этажей-1), общая площадь - 2055 кв.м., земельный участок -1556 кв.м., площадь застройки- 535,9 кв.м., №3-15, материал стен - кирпич, трансформаторная подстанция - 110 кВА, 2014 год ввода в эксплуатацию, телефонизация и интернет всего здания, объект свободного назначения, заведены и подключены в здание: отопление; вода; электричество, есть место для парковки, т. 8-916-636-4619-Анатолий Николаевич.

Представитель: ID292456  
+7 916 649-82-68  
[Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН](#)

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#)

**Офисы в бизнес-парке G10!**  
Продажа офисов от 80 кв.м. Киевское ш. 500м от МКАД. Гарантированная доходность - 12%!



http://realty.dmir.ru/rent/ofis-tekstilshcik-kaliningradskaya-ulica-115116772/

Сдаю офис, Текстильщик, Калининградская улица, 24/1

**3 000** руб./месяц

предполагаемая аренда: 1 месяц  
 налог: 0 руб.  
 площадь: 3 м²  
 этаж: 2 этаж из 3  
 дополнительный этаж

ПАРКИНГ ОТ СОБСТВЕННИКА Сдается офисные помещения от 3 до 14 кв.м. Современное производство-офисная температура и отличное здание. Кружевной этаж, интернет, телефон, парковочные места. Предоставляется оборудование (подготовка к почтовой службе).

- ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ
  - 3 м² общей площади
  - 2 этаж
  - отличное состояние
  - да мебель
  - 2 количество помещений
  - да для людей
- ИНФОРМАЦИЯ ПО ЭТАЖУ
  - 3 м² общей площади
  - 3 этажность
  - Кирпичный дом
  - отличное состояние
  - нет ливневочного люка
  - есть тип строения
  - есть этаж
  - есть/нет/проект/есть
- ИНФРАСТРУКТУРА
  - есть электричество
  - есть водопровод/канализация
  - нет/есть
  - есть канализация
  - есть охрана
  - есть парковка
- ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
  - есть интернет
- контактная информация
  - Решение: [input type="checkbox"/>]
  - Решение: с помощью [input type="checkbox"/>] [input type="checkbox"/>] 04.00.3218
  - Ссылка, где можно ознакомиться на Дем.ру
  - +7 (916) 299-43-62
  - +7 (495) 515-80-68

**АРЕНДА ОФИСОВ**  
АНТИКРИЗИСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

СКИДКА до 30%  
от общей цены

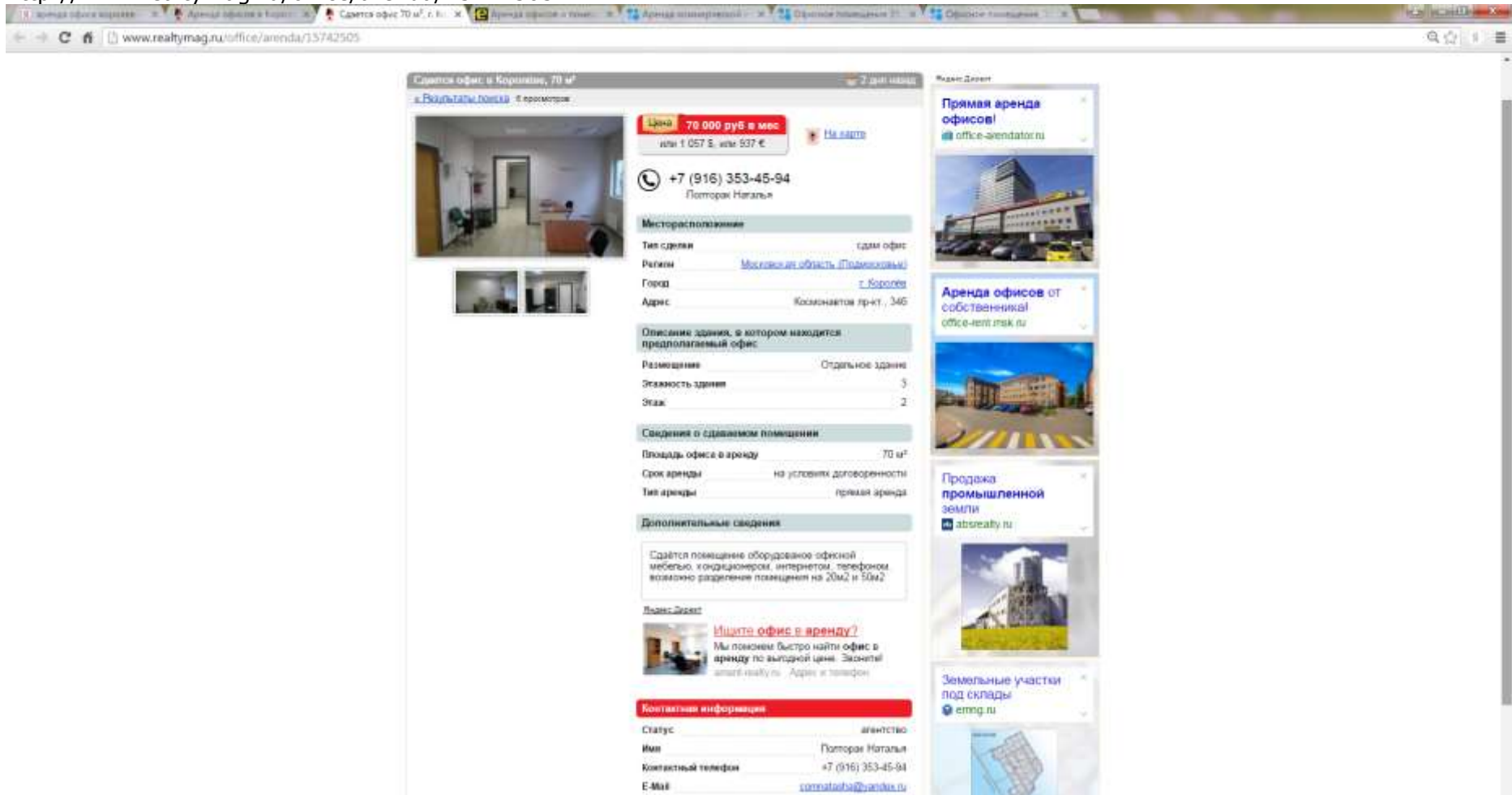
8 78 111 78

**Спецпредложения**  
Москва и область  
Все 1 Новостройки (Потребитель, Бизнес)  
Клиентская

10% Скидки на аренду  
Скидки на аренду помещений от 1 до 5 кв.м. от АИИИД  
Увеличенная доступность  
Близость к метрополитану  
Документация  
От застройщика

Ссылка на спецпредложения

http://www.realtymag.ru/office/arenda/15742505



**Сдается офис в Королёве, 70 м²**

**Цена: 70 000 руб. в мес.**  
или 1 057 \$, или 537 €

+7 (916) 353-45-94  
Посторан Наталья

**Месторасположение**

Тип сделки: сдача офис  
 Регион: Московская область (Подмосковье)  
 Город: г. Королёв  
 Адрес: Космонавтов пр-кт, 34Б

**Описание здания, в котором находится предлагаемый офис**

Размещение: Отдельное здание  
 Этажность здания: 3  
 Этаж: 2

**Сведения о сдаваемом помещении**

Площадь офиса в аренду: 70 м²  
 Срок аренды: на условиях договоренности  
 Тип аренды: прямая аренда

**Дополнительные сведения**

Сдается помещение оборудованное офисной мебелью, кондиционером, интернетом, телефоном, возможно разделение помещений на 20м2 и 50м2

**Львин Делет**

**Ищете офис в аренду?**  
Мы поможем быстро найти офис в аренду по выгодной цене. Звоните! [iamre.ru](http://www.iamre.ru) Адрес и телефон

**Контактная информация**

Статус: агентство  
 Имя: Посторан Наталья  
 Контактный телефон: +7 (916) 353-45-94  
 E-Mail: [comnatnoba@yandex.ru](mailto:comnatnoba@yandex.ru)

**Прямая аренда офисов!**  
[office-arendator.ru](http://office-arendator.ru)

**Аренда офисов от собственника!**  
[office-rent.msk.ru](http://office-rent.msk.ru)

**Продажа промышленной земли**  
[absrealety.ru](http://absrealety.ru)

**Земельные участки под склады**  
[emag.ru](http://emag.ru)

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-156834140>

**20 000 РУБ.** **Офис в аренду**  
 аренда коммерческой недвижимости, Московская область, Королев

**Офис в аренду от 25 м² до 30м², 1 этаж бесплатно**

Предлагаю от собственника помещение под офис в аренду. Помещение находится на Зам.этане недалеко от метро и сдается вместе с мебелью. В случае необходимости есть возможность предоставить дополнительную мебель. Здание расположено в центре города. ТБЖ на уровне от проспекта Королева. В отапливаемом помещении. В наличии все коммунальные платежи и электроэнергия, круглогодичная уборка и уборка помещений. Интернет и телефон предоставляется отдельно. Доступ в офис круглосуточно. Рядом с офисом есть улочка в парке Биски под кофед, подстанция для отправки авто. Большой количество парковочных мест рядом. До улицы мая Акция - МБСЦ, АРЕНДА (30103) 463204140. В здании есть и другие варианты помещений от 25 до 15 кв. м. и остальные вы можете увидеть на фото.

☑ Создать заявку об этом предложении в онлайн кабинете.

Информация о предложении	
Цена 20 000 РУБ.	Площадь 25м²
Цена за м² - 800 РУБ.	Дата публикации объявления: 15/05/2016
Цена за кв. метр в год: 9 000 РУБ.	Дата публикации объявления: 22/04/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в объявлении: 156834140
Тип объекта: Офис	

Имя:

Почта:

Телефон:

Как вы планируете использовать это объявление?  
 Показать объявление  
 Показать объявление, расширив его на всю страницу

Заполнить имя  
 Хочу получить на почту новые объявления от Domofond.ru

**Ваша заявка отправлена!**

**Отправить**

Отправьте это объявление, вы получите уведомление по электронной почте

**Зарегистрироваться**

Следите за информацией об изменениях объявлений, недвижимости с помощью нашего сервиса...



<http://korolev.cian.ru/sale/commercial/9564707/>

Установите мобильное приложение ЦИАН [подготовьте](#)

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Спецальность ★ Избранное [Добавить объявление](#) [Вход / Регистрация](#)

Недвижимость в Королеве : Продажа помещений свободного назначения в Королеве : метро ВДНХ : улица Грабина [Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

★ **своб. назнач.**  
**Московская область, Королев, ул. Грабина, 13** [Показать на карте](#)  
 ВДНХ 25 мин. на машине

**23 400 000 руб.**  
 68 822 руб за м²


Общая информация:


Этаж:	1 / 5
Площадь:	341,0 м²
Здание:	жилое
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	2+
Парковка:	есть
Интернет:	есть

Продажа помещения свободного назначения. Идеально для любой сферы деятельности, под магазин, банк, кафе, аптеку, салон красоты и тд. Большой зал. Удобное расположение помещения, высокая проходимость населения. Несколько отдельных входов. Первая линия домов. Площадь первого этажа 249 кв.м., высота потолков 3,61. Площадь подвального помещения 92 кв.м., высота потолков 2,71. Помещение готово к эксплуатации.


Представитель: ID 306322  
 +7 916 847-97-77  
 Пожалуйста, помните, что такое это объявление на ЦИАН!

[Комментарий](#) [Показать](#) [Экспорт](#)

 **Купите офис в МФК «Водный», САО**  
 Офисы со свидетельством от 150 м2. Заселение: Класс А-верный курс. Звоните!



Платное 26 Янв, 01:51



**Продажа офисов в БЦ «Савеловский»**  
 Бизнес-центр класса В- Готовые офисы от 120 м2 Заселение: Звоните сегодня!

**Готовый БЦ**

http://korolev.afy.ru/object/office/600107096.html

korolev.afy.ru/object/office/600107096.html

Помещение в Королеве / Продажа офиса в Королеве / ул. Валентины / 06 /




13 января 2016 (22.05.60) [Агентство](#) [Добавить в блокнот](#) [Пожаловаться](#)

Общая информация [Фотографии](#) [Местоположение](#) [Статистика](#)

**Помещение 280 м2 с ремонтом под банк в Королеве**  
(ID объекта: 600107096, рейтинг: 64)

Отличная проходимость, ТЦ Ситма, второй этаж. Идеально для банковской деятельности, есть хранилище для денег, переговорные и прочие атрибуты. Рассмотрите все предложения. Оперативный показ, все обсуждается.

Фотографии объекта

Расположение

Местоположение: [Россиа Падмисловье Королево ул. Валентины 06](#)  
Ближайшее шоссе: [Восстание 131](#), 9,0 км. от МКАД

Информация о помещении и здании

Класс здания: А

Тип здания: [торгово-офисный комплекс](#)

Этаж: 2


Этажности: 3

Реализуемая площадь, м<sup>2</sup>: 220,0

19 100 000 руб. [← в евро руб. банк](#)

242 793 \$ или 223 074 €

Потенциальный арендатор



[Посмотреть на карте большего размера](#)

Агент

[Ольга Денира](#)  
+7 (967) 942-51-13  
Время для звонка: 10:21 - 18:31  
[Написать письмо](#)

Популярно 443

Поделиться [VK](#) [FB](#) [TW](#) [OD](#) [G+](#) [E](#)

Продлено 13 января 2016 (22.05.60) по мск

Яндекс Директ

**Купить помещение под офис!**

ПСН в элитном ЖК на пр Вернадского, 200-400м2, от 75 т.р/м2

[10 минут до центра](#) [Охрана 24/7](#)  
[От 75 000 руб/м2](#) [Машинное в парковке](#)  
[трафик.info](#) [Адрес и телефон](#)

[Аренда помещений](#)

korolev.afp.ru/object/office/690307096.html

**Расположение**  
 Местоположение: [Рассвет, Пушкинская, Боратын, ул. Калашникова, 60](#)  
 Ближайшее шоссе: [Борисовское ш.](#), 9.0 км. от МКАД

**Информация о помещении и здании**  
 Класс здания: А  
 Тип здания: торгово-офисный комплекс  
 Этаж: 2  
 Этажность: 5  
 Реальная площадь, м<sup>2</sup>: 220.0  
 Планировка: коридорно-кабинетная планировка  
 Количество помещений: стандартная офисная отделка

**Коммуникации**  
 Наличие интернета: выделенная линия  
 Телефон: есть

**Инфраструктура**  
 Особности: столовая, санузел  
 Парковка: спонсорная

**Стоимость и условия**  
 19 100 000 руб. ( – 86 800 руб./кв.м.)  
 Уникальное предложение

Подписчики  
 Проведено 13 января 2016 (22:05:02 по иск)

Яндекс Директ

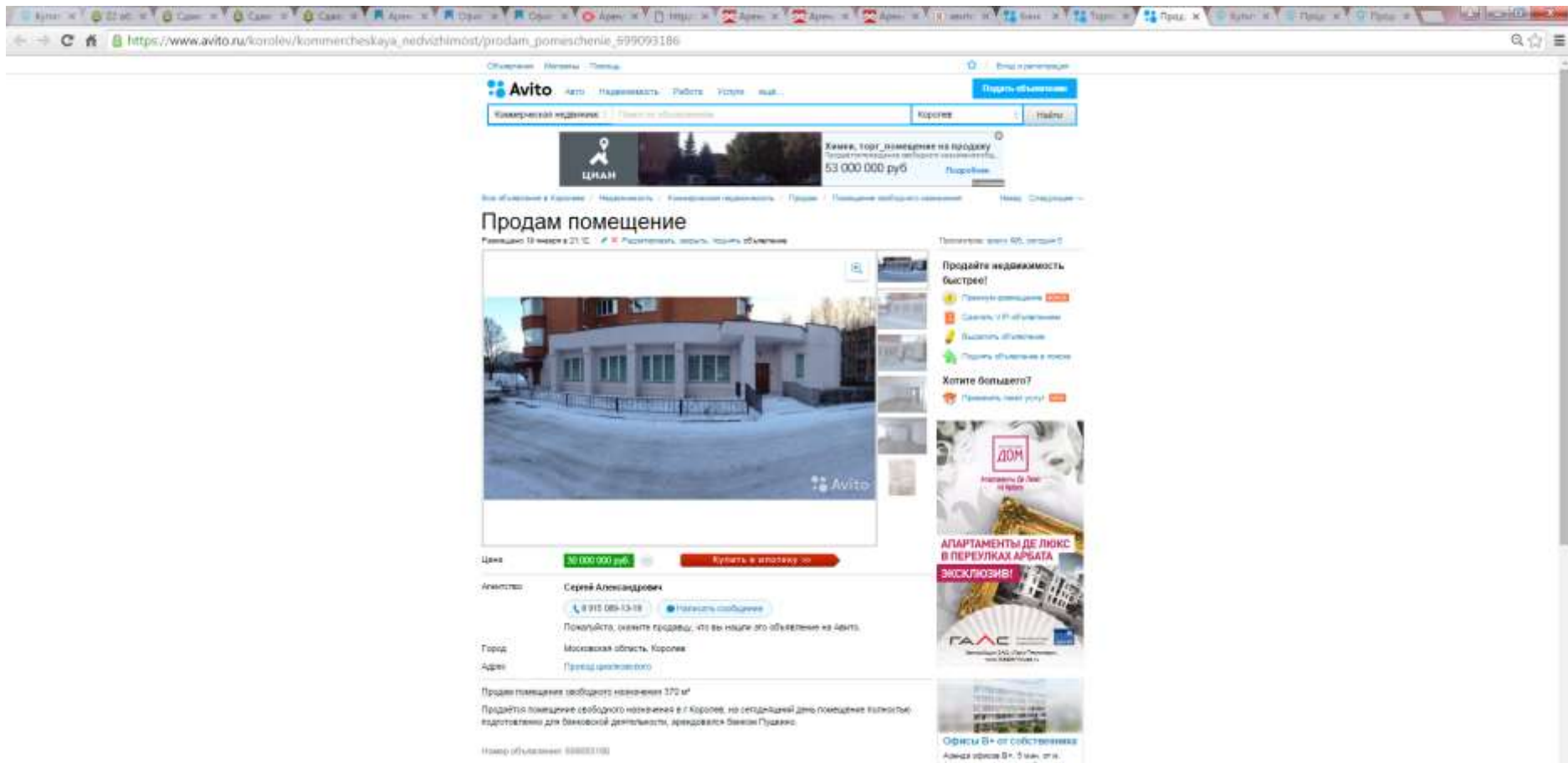
**Купить помещение под офис!**  
 ПОН в элитном ЖК на пр. Бернадского, 200-400м2, от 75 т.р/м2  
 10 минут до центра | Секция 24/7  
 От 25 000 руб/м2 | Машинная в парковке  
 track info | Адрес и телефон

**Аренда помещений под банк!**  
 Аренда помещений под банк от Собственников! Скидка до 30% на аренду!  
 от 10 до 50 м.  
 от 51 до 100 м.  
 от 151 - 500 м.  
 от 501 м. и больше  
 7811178.ru  
 Адрес и телефон | Москва

**Продажа помещений под офис**  
 Офис, склады и производство от 69 000 руб./м2. Отдельный въезд.  
 Звоните!  
 gfkscop.com  
 Адрес и телефон | Москва

Отзывы и предложения

https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_pomeschenie\_699093186



The screenshot shows a web browser window displaying an Avito real estate listing. The URL in the address bar is https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_pomeschenie\_699093186. The page features a large photo of a two-story commercial building with a modern facade and a glass entrance, set in a snowy winter environment. The price is listed as 53,000,000 rubles. The listing is for a commercial building (коммерческое помещение) for sale (продам) in Korolev, Moscow region. The agent is Sergey Alexandrovich, with a contact number 8 916 089 13 18. The building is 170 m² and is suitable for various business activities. The listing number is 699093186.

**Avito** Поиск объявлений

Коммерческой недвижимости / Продажа объектов недвижимости / Корольев / Помещение

**ЦЕНА** 53 000 000 руб. Подробнее

Все объявления в Корольеве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажа / Помещение нежилого назначения / Новое / Специальное

### Продам помещение

Размещено 18 января в 21:10. Распространить, добавить больше объявлений

Помещение: 170 кв. м, этаж: 0

Продайте недвижимость быстрее!

- Помещение в центре
- Свободный этаж
- Высокий этаж
- Помещение в центре

Хотите большего?

- Помещение под ключ

**ДОМ**  
Апартаменты De Luxe в Перулках Арбата

**АПАРТАМЕНТЫ ДЕ ЛУКС В ПЕРЕУЛКАХ АРБАТА**  
ЭКСКЛЮЗИВ!

**FAAC**  
Помещение 140 кв. м, 1 этаж

**Офисы B+ от собственника**  
Аренда офиса B+ - 5 кв. м, от 100 руб/мес

Цена: 53 000 000 руб. Купить в ипотеку

Агентство: Сергей Александрович  
8 916 089 13 18. Написать сообщение

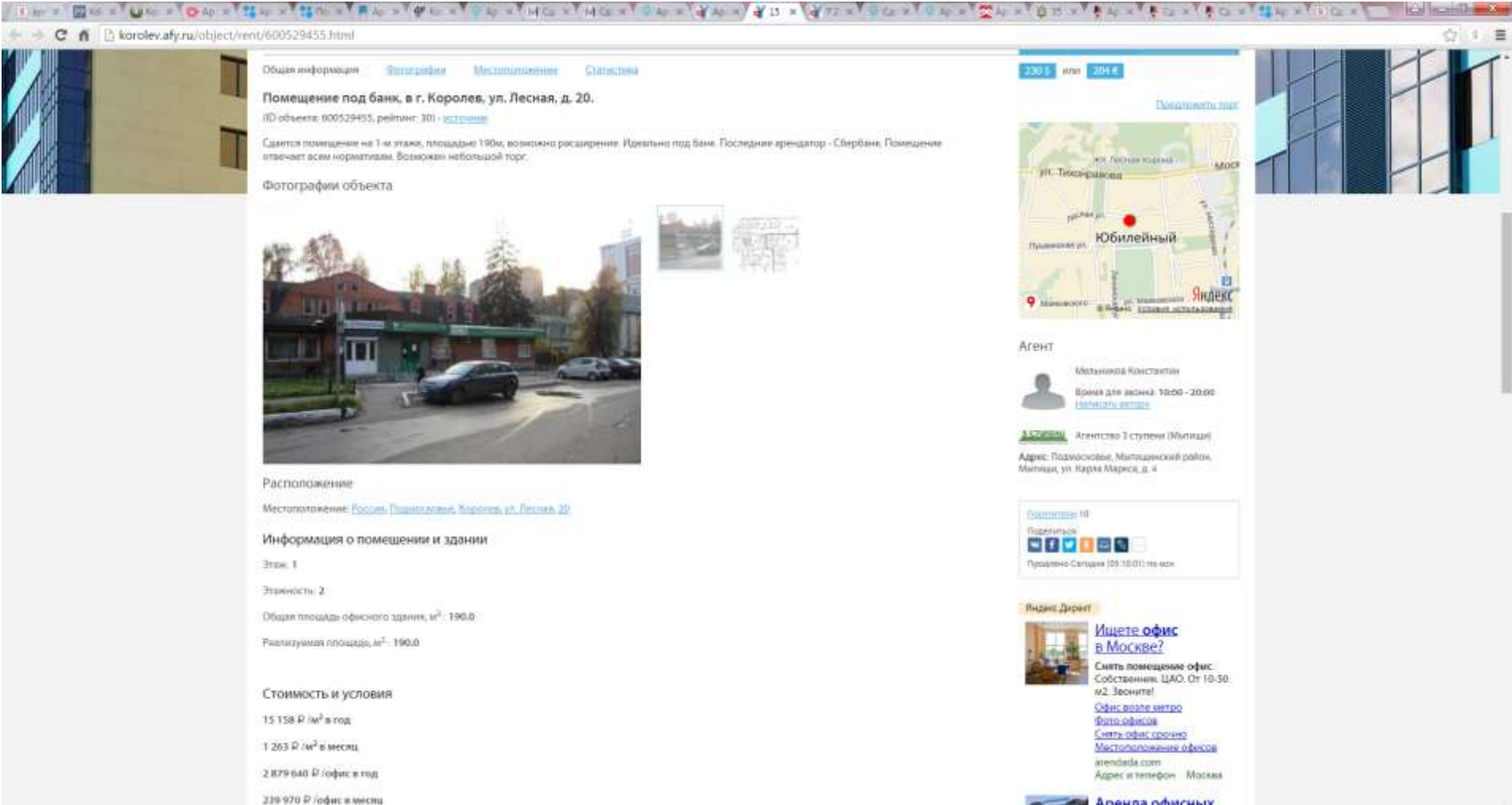
Локация, значит продажи, что вы нигде его объявление не читали.

Город: Московская область, Корольев  
Адрес: Пролетарского

Продам помещение свободного назначения 170 м²  
Предъято помещение свободного назначения в г. Корольев, на сегодняшний день помещение полностью подготовлено для бизнесовой деятельности, арендовался бизнес Пушкеном.

Номер объявления: 699093186

http://korolev.afy.ru/object/rent/600529455.html




Общая информация Фотогалерея Местоположение Статистика

**Помещение под банк, в г. Королев, ул. Лесная, д. 20.**  
ID объекта: 600529455, рейтинг: 300 - [история](#)

Сдается помещение на 1-м этаже, площади 190м, возможно расширение. Идеально под банк. Последние арендатор - Сбербанк. Помещение отвечает всем нормативам. Возможен небольшой торг.

Фотографии объекта



Расположение

Местоположение: [Россия, Московская область, Королев, ул. Лесная, 20](#)

Информация о помещении и здании

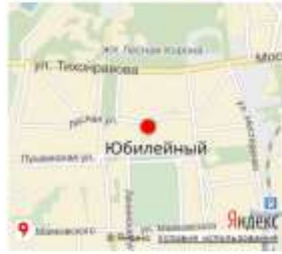
Этаж: 1  
Этажности: 2  
Общая площадь офисного здания, м<sup>2</sup>: 190.0  
Развлекательная площадь, м<sup>2</sup>: 190.0

Стоимость и условия

15 158 Р /м<sup>2</sup> в год  
1 263 Р /м<sup>2</sup> в месяц  
2 879 640 Р /офис в год  
239 970 Р /офис в месяц

230 \$ или 204 €

Получить тур



Агент

Матвеева Константин  
Время для звонка: 10:00 - 20:00  
[Связаться с агентом](#)

[Агентство 3 ступени \(Миллиард\)](#)  
Адрес: Подмосковье, Митяинский район, Митиды, ул. Карла Маркса, д. 4

Поделиться

Продлено Сегодня (09:10:01) на 1 год

Ищете офис в Москве?

Снять помещение офис. Собственн. ЦАО. От 10-50 м2. Звоните!  
Офис возле метро  
Фото-офиса  
Снять офис срочно  
Местоположение офиса  
arenda.com  
Адрес и телефон: Москва

Аренда офисных




http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-154489987

ЗАМЕР СОПРОТИВЛЕНИЯ ИЗОЛЯЦИИ.  
Испытание электротрансформатора в мобильной лаборатории. Сервисные оуды. Звонки.

186 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду  
Полдень 43, Королев, Московская область.  
Королев

В избранное



1 из 9. Все фото

Помещение свободного назначения, 155 м²  
Сдается помесячно свободной планировки. Без ремонта. 1 этаж. Для входа. Планировка пола.  
Цена 1200 кв.м. На время ремонта квартиры.

UF Создать оповещение об этом предложении в личном кабинете

**Информация о предложении**

Цена 186 000 РУБ.	Площадь 135м²
Цена за м² 1 300 РУБ.	Дата объявления обновлено 05/04/2019
Цена за кв. метр в год 14 400 РУБ.	Дата публикации объявления 05/04/2019
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге 154489987
Тип объекта: Другое	

**Расположение**  
Полдень 43, Королев, Московская область

Это предложение    Похожие предложения

Укажите  
**Адрес**  
Расскажите объявлению: 1 шаг.  
Область/район/город: 11  
Объект/тип объекта: 3  
Ваша кв. в месяц: 21

89120647032

Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Если вы используете этот объект, пожалуйста, разработайте и пришлите предложение

Поместить объявление  
 В сотрудничестве на тему поиска объявления на Domofond.ru

Введите номер карты и карту

449651

Отправить

Получите это объявление бесплатно по условиям [Публичного договора](#)

Зарегистрироваться

Следите за информацией об

http://realty.dmir.ru/rent/ofis-korolev-prospekt-kosmonavtov-138766330/

**Realty.dmir.ru** | Недвижимость  
 МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ | ПРОДАЖА | АРЕНДА | СПРОС | ЦЕНЫ | СПЕЦИАЛИСТЫ | СОВЕТЫ | ЖУРНАЛ

**Сдаю офис, Королев, проспект Космонавтов**

**700 000** руб./мес/кв  
 продолжительность: 1  
 залог: 0 руб.  
 площадь: 600 м²  
 этаж: 1 этаж из 2  
 длительный срок

Сдаю помещение под банк 600 м кв. 1 и 2 этаж. Можно разбить. Стоимость одного этажа (300 м кв) - 350 000-400 000 тыс руб. Витринные окна на проезжую часть, отдельный вход, ремонт поддел под любые. | Объект № 539032 | Жилищный район № 1 | Новое дело № 115330321185

Специалист по этому объекту  
 Москва Estate  
 +7 (495) 213-88-17

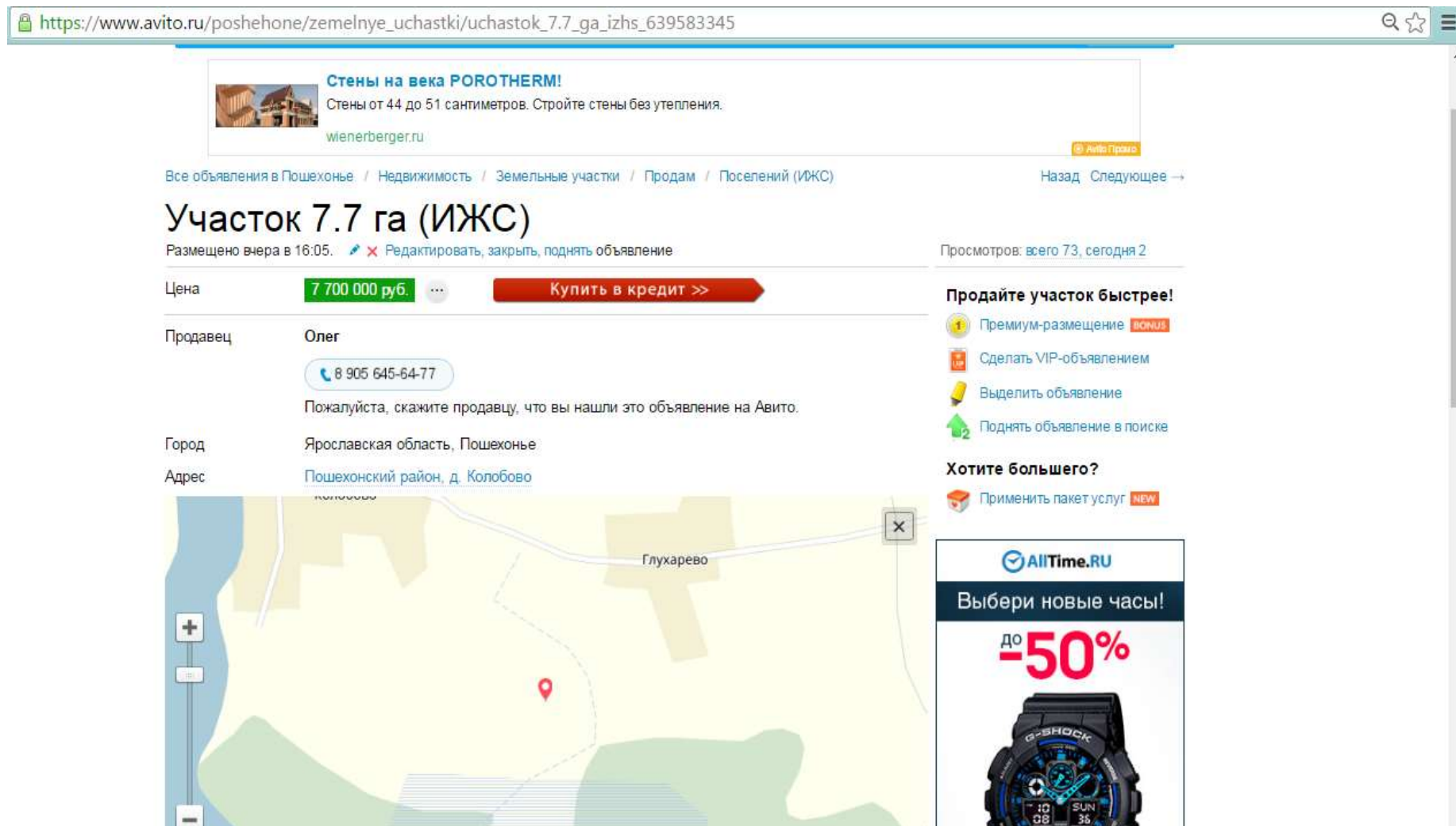
**Спецпредложения**  
 Москва и область

- Готов 100% КУПИТЬ!**  
 Продажа идеальной квартиры. Площадь до 200м2 под прова... ст. этаж, офис, автопарки. От 60000 руб. Близко к ТТК, М. Александров
- ТЕХНОПАРК ПРОМБЕЛСИЯ**  
 Технопарк ММ, Казаркино и... Покупайте 2 участка в городе ТЕХНОПАРК. От 0.3 Дк. 0 кв. от МКАД. Коммуникации. От застройщика
- LOFT-офисы в центре БД**  
 Продажа офиса в БД Riverdale на Павловской наб. От 30 000 м2. Потенциал 100%. Гип. ипотека и в подарок! От собственника

+7 (495) 213-88-17  
 Контроль качества объявлений

Объект-аналог № 1 для расчета рыночной стоимости земельного участка общей площадью 225 893 кв. м, с кадастровым № 76:16:010401:129, расположенного по адресу: Ярославская обл., Угличский р-н, дер. Новоселки

Источник информации: [https://www.avito.ru/poshehone/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_7.7\\_ga\\_izhs\\_639583345](https://www.avito.ru/poshehone/zemelnye_uchastki/uchastok_7.7_ga_izhs_639583345)



The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 7.7-hectare land plot (ИЖС) in Poshehone. The browser address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/poshehone/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_7.7\\_ga\\_izhs\\_639583345](https://www.avito.ru/poshehone/zemelnye_uchastki/uchastok_7.7_ga_izhs_639583345). The listing is titled "Участок 7.7 га (ИЖС)" and is priced at 7,700,000 rubles. The seller is named "Олег" and has a contact number of 8 905 645-64-77. The location is listed as "Ярославская область, Пошехонье" and "Пошехонский район, д. Колобово". A map shows the location near Глухарево. The listing has been viewed 73 times today. There are several promotional banners, including one for "Стены на века POROTHERM!" and another for "AllTime.RU" watches with a 50% discount.

**Стены на века POROTHERM!**  
Стены от 44 до 51 сантиметров. Стройте стены без утепления.  
wenerberger.ru

Все объявления в Пошехонье / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

## Участок 7.7 га (ИЖС)

Размещено вчера в 16:05. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 73, сегодня 2

Цена: **7 700 000 руб.** [...](#) [Купить в кредит >>](#)

Продавец: **Олег**  
8 905 645-64-77  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Ярославская область, Пошехонье  
Адрес: [Пошехонский район, д. Колобово](#)

Глухарево

**Продайте участок быстрее!**

- 1 Премиум-размещение **BONUS**
- UP Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- 2 Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Применить пакет услуг **NEW**

**AllTime.RU**  
Выбери новые часы!  
до **-50%**  
G-SHOCK



[https://www.avito.ru/poshehone/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_7.7\\_ga\\_izhs\\_639583345](https://www.avito.ru/poshehone/zemelnye_uchastki/uchastok_7.7_ga_izhs_639583345)


Продам участок 7.7 га, земли поселений (ИЖС), 15 км до города

Продаю земельный участок на берегу Рыбинского водохранилища площадью 7,7 га. под ИЖС. Электричество на участке. Торг уместен.

Номер объявления: 639583345

★ В избранное ▲ Пожаловаться < Поделиться



Похожие объявления:



Участок 4.02 га (ИЖС)  
7 500 000 р.



Участок 36 сот. (ИЖС)  
3 км до города  
1 800 000 р.



Участок 54 сот. (ИЖС)  
25 км до города  
250 000 р.



Участок 6 сот. (ИЖС)  
5 км до города  
65 000 р.



Участок 7.8 га (ИЖС)  
20 000 р.

**-50%**



**G-SHOCK** **PROTECTION** **смотреть »**

ООО «ОПТАРИМ», 141983, МО, г. Дубна, ул. Таврская, д. 5, кв. 85, ИНН 5010048888, ОГРН 1135010001598



**Стены на века POROTHERM!**  
Стены от 44 до 51 сантиметров.  
Стройте стены без утепления.

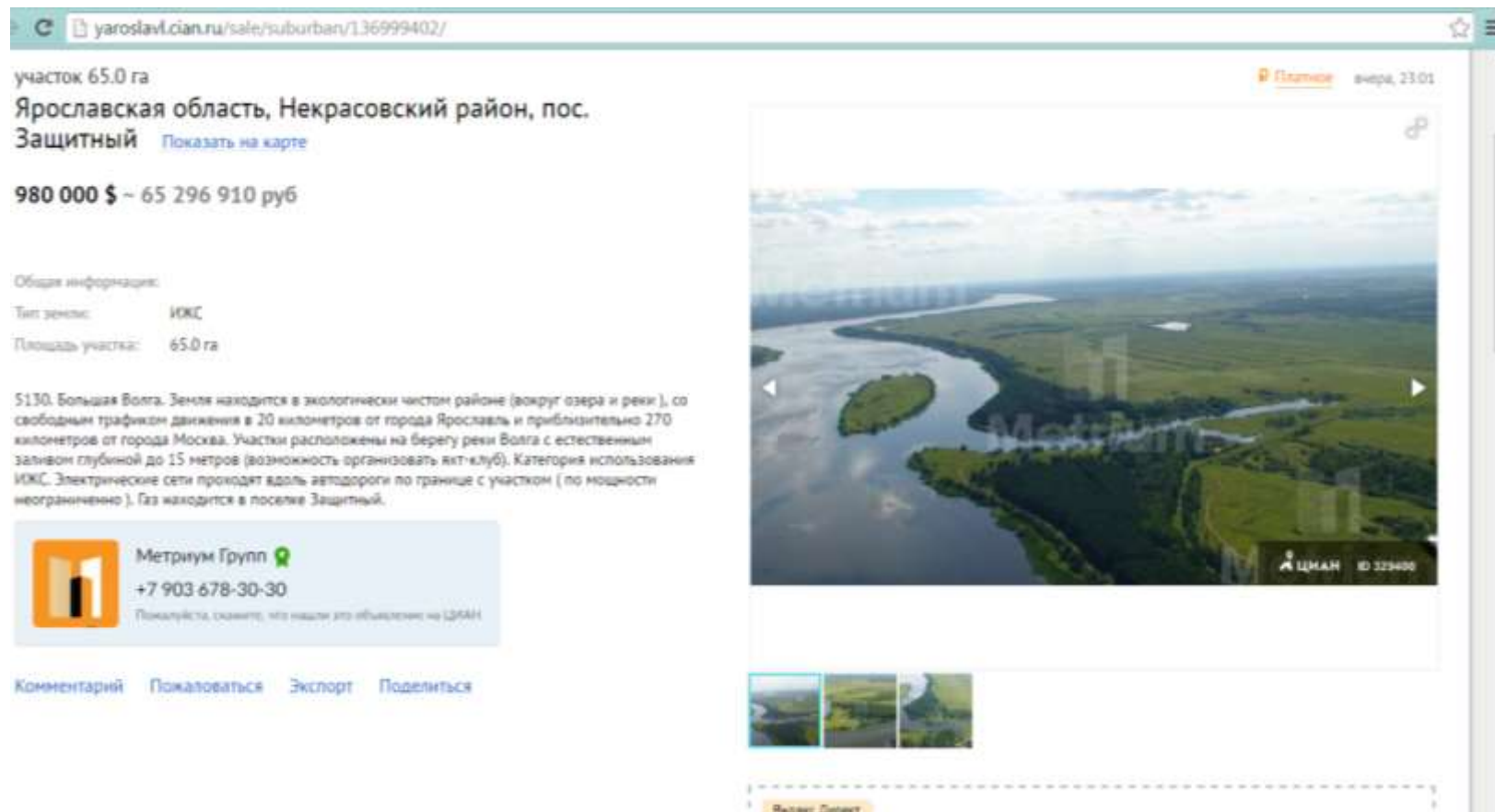
wienerberger.ru 



**LARGUS за 309000 рублей!**  
Апрельская распродажа автомобилей 2016 г. в Москве.  
Оплачиваем проезд.

Объект-аналог № 2 для расчета рыночной стоимости земельного участка общей площадью 225 893 кв. м, с кадастровым № 76:16:010401:129, расположенного по адресу: Ярославская обл., Угличский р-н, дер. Новоселки

Источник информации: <http://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/136999402/>





участок 65.0 га  
Ярославская область, Некрасовский район, пос. Защитный [Показать на карте](#)


**980 000 \$ – 65 296 910 руб**

Общая информация:  
Тип земли: ИЖС  
Площадь участка: 65.0 га

5130. Большая Волга. Земля находится в экологически чистом районе (вокруг озера и реки), со свободным трафиком движения в 20 километров от города Ярославль и приблизительно 270 километров от города Москва. Участки расположены на берегу реки Волга с естественным заливом глубиной до 15 метров (возможность организовать яхт-клуб). Категория использования ИЖС. Электрические сети проходят вдоль автодороги по границе с участком (по мощности неограниченно). Газ находится в поселке Защитный.

 **Метриум Групп**   
+7 903 678-30-30  
[Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН](#)

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)



[Рядом Direct](#)

Объект-аналог № 3 для расчета рыночной стоимости земельного участка общей площадью 225 893 кв. м, с кадастровым № 76:16:010401:129, расположенного по адресу: Ярославская обл., Угличский р-н, дер. Новоселки

Источник информации: [http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-gavrilov\\_yam-143201302](http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-gavrilov_yam-143201302)


www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-gavrilov\_yam-143201302

только до 30 апреля первый взнос 5%. Ежемесячный платеж всего 22 000 руб.

**7 500 000 РУБ.** **Земли поселений на продажу** ★ В избранное

Гаврилов-Ям, Ярославская область  
Гаврилов-Ям

[Рассчитать ипотеку](#)



Частное лицо: ?  
**Геннадий**  
Размещает объявления: 6 мес.  
Объявлений о продаже: 1  
Всего за 3 месяца.: 0

**89066375176**

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

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

w.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-gavrilov\_yam-143201302

Яндекс



### Участок 8.65 га (ИЖС)

Земля поселения, 20 км. от Ярославля в сторону Иваново. До реки Которосль 800 м, лес рядом, подъезд отличный круглый год, участок расположен на возвышенности. Газ, вода, электроэнергия у границы участка. Рядом действующая церковь и красивый посёлок.

[Создать заметку об этом предложении в личном кабинете](#)

### Информация о предложении

Цена: 7 500 000 РУБ.

Площадь: 865 Соток

Цена за сотку: 8 671 РУБ.

Дата обновления объявления: 12/04/2016

Тип: Участок

Дата публикации объявления: 25/12/2015

Тип объекта: Земли поселений

Номер в каталоге: 143201302

### Расположение

Гаврилов-Ям, Ярославская область

● Это предложение

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

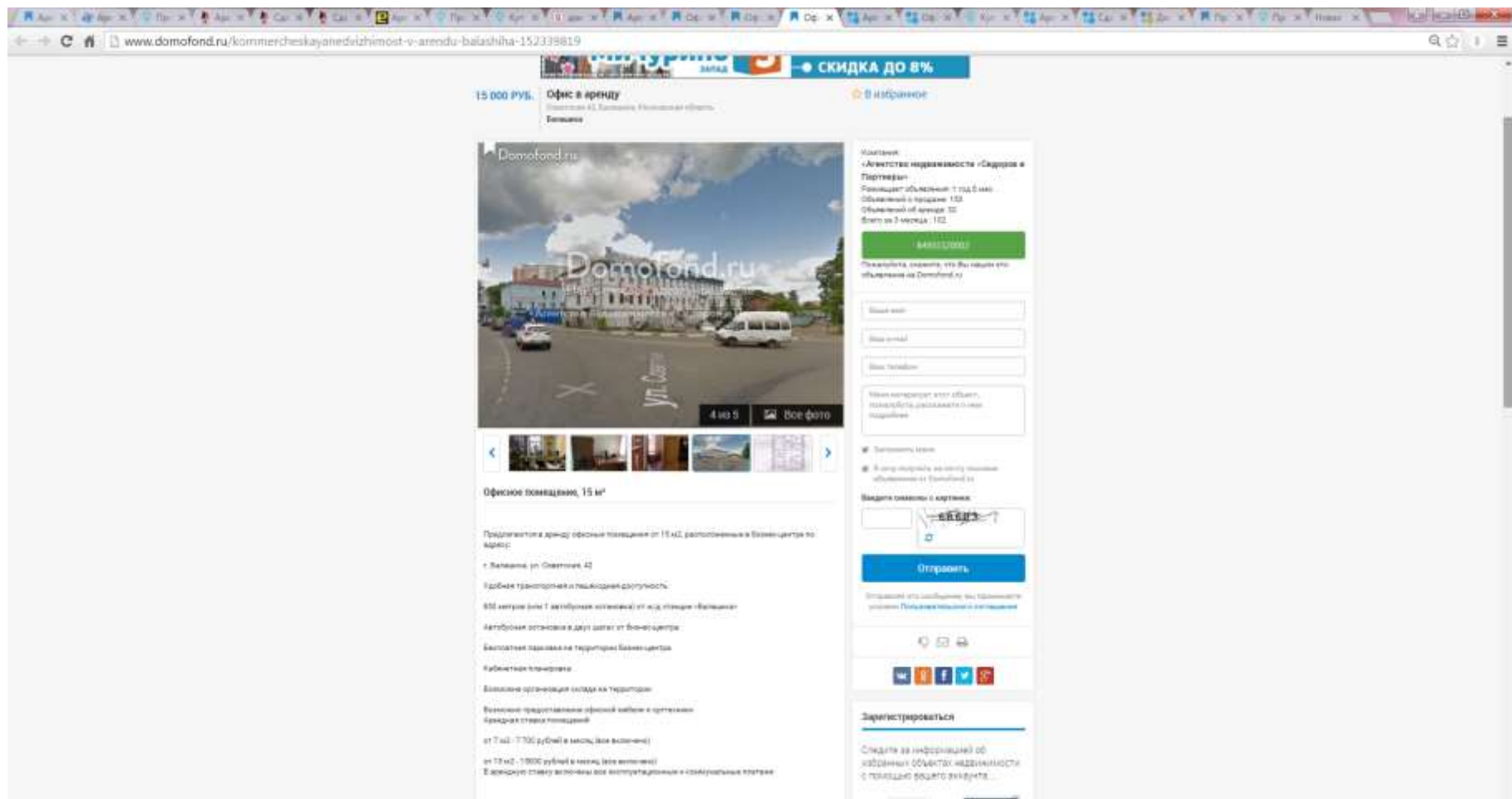


### Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Объекты, отобранные для расчета корректировки на местоположение

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-152339819>



The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Domofond.ru website. The URL in the address bar is [www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-152339819](http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-152339819). The listing is for a 15,000 RUB office space for rent in Balashikha. The main image shows a modern office building with a large sign that reads "Domofond.ru". Below the main image are several smaller thumbnail images showing the interior of the office. The text on the page includes the following details:

- 15 000 RUB. Офис в аренду**
- Площадь 43, Балашиха, Московская область, Балашиха
- 0 избранных
- СКИДКА ДО 8%
- Комплекс: Агентство недвижимости «Сбербанк и Партнер»
- Ремонтный объем: 1 год 6 мес.
- Объемный об. аренды: 133
- Объемный об. аренды: 133
- Всего на 3 месяца: 133
- 3480337000
- Позвоните, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
- Ваше имя:
- Ваш e-mail:
- Ваш телефон:
- Моя компания: этот объект, пожалуйста, разместите только мои объявления
- Запомнить меня
- В этот момент вы можете разместить объявление на Domofond.ru
- Введите ссылки с картинки:
- Отправить
- Отправив это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения
- Социальные сети: VK, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, YouTube
- Зарегистрироваться
- Следите за информацией об изменениях объектов недвижимости с помощью моего аккаунта...

**Офисное помещение, 15 м²**

Предлагается в аренду офисное помещение от 15 м², расположенные в Бизнес-центре по адресу:

г. Балашиха, ул. Светотех. 42

удобна транспортная и пешеходная доступность.

800 метров (или 7 минутная ходьба) от м.д. станция «Балашиха»

Автобусная остановка в двух шагах от Бизнес-центра

Бесплатная парковка на территории Бизнес-центра

Кабинетная планировка

Большая организация складов на территории

Возможны предложения оренды кабинетов и оргтехники

Кредитная ставка по ипотеке

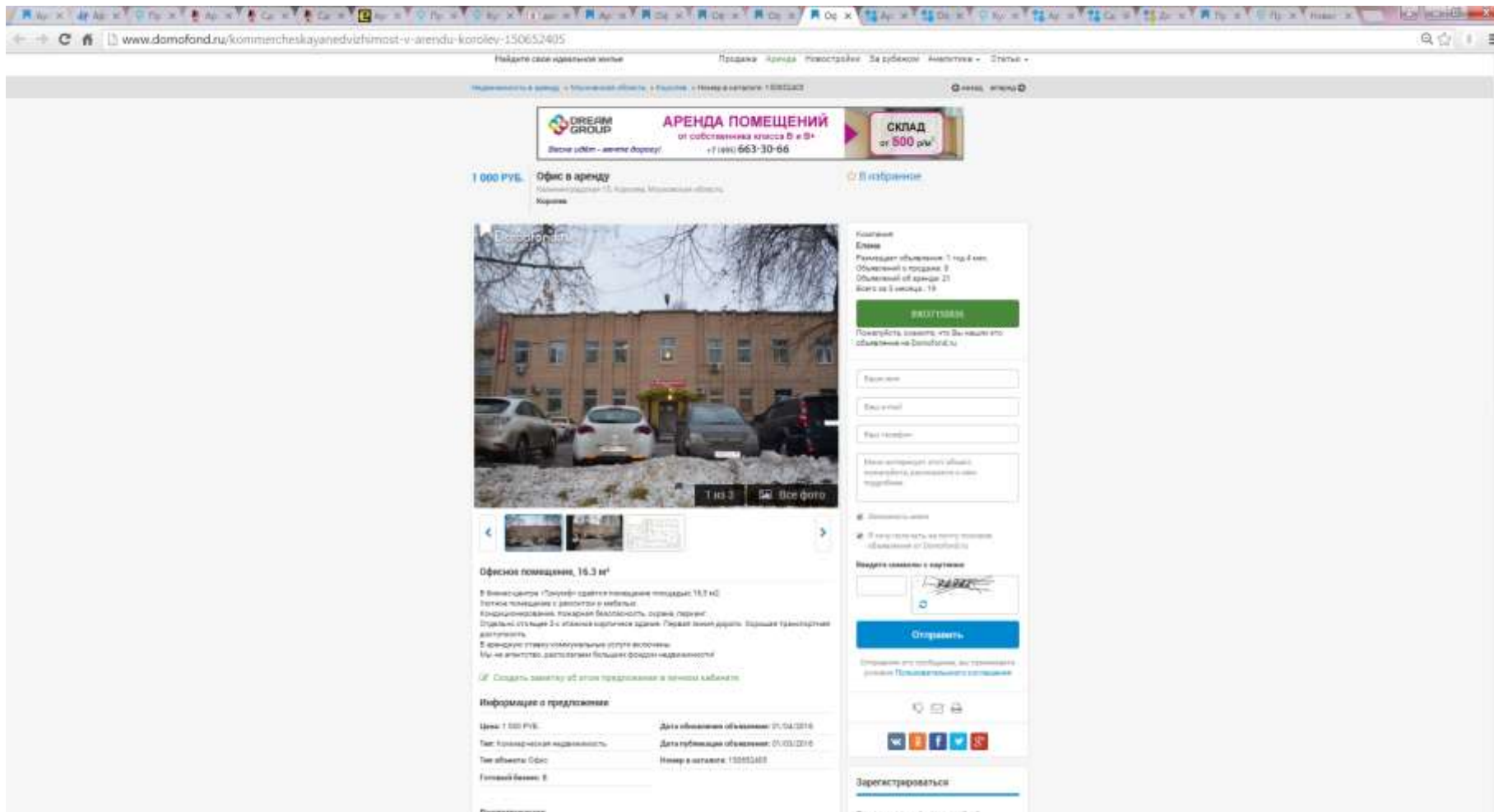
от 7 кв. - 7700 рублей в месяц (все включено)

от 13 кв. - 10000 рублей в месяц (все включено)

В арендую ставку включены все коммунальные и хозяйственные платежи



http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-korolev-150652405



Найдите свои идеальные жилье Продажи Аренда Ремонт/строит За рубежом Аналитика Статьи

Найдено объявлений в аренду: 1 Московская область: 1 Королёв: 1 Номер в каталоге: 150652405

**DREAM GROUP** **АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ** от собственников класса В и В+ Дешеве работ - лучшие договоры! +7 (905) 663-30-66 **СКЛАД** от 500 руб/м²

**1 000 РУБ.** **Офис в аренду**  
Московская область: Королёв

**В избранное**

**Королёв**

**Комплекс**  
**Бизнес**  
Рассчитать объявление: 1 год 8 мес.  
Объявлений в продаже: 3  
Объявлений в аренде: 23  
Всего на 5 объектов: 19

**ВЫЗОВ**  
Позвоните, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя  
Ваш телефон  
Ваш e-mail  
Если интересен этот объект, пожалуйста, оставьте свои контактные данные

**Дополнительно**  
Я хочу получать на почту новые объявления от Domofond.ru

**Найдите контакты с собственником**

**Отправить**  
Отправьте это сообщение, вы транзитом увидите Пользовательского соглашения

**Зарегистрироваться**

**Описание объявления**  
Описание объявления: 16.3 м²  
Полное помещение с развитой мебелью  
Кондиционер, пожарная безопасность, охрана, паркинг  
Средств и вещей 2-е этажа в отдельном здании. Парковочные места. Хорошие транспортные развязки  
В аренду от собственника. Услуги включены.  
Мы не агентство, работаем только с собственниками

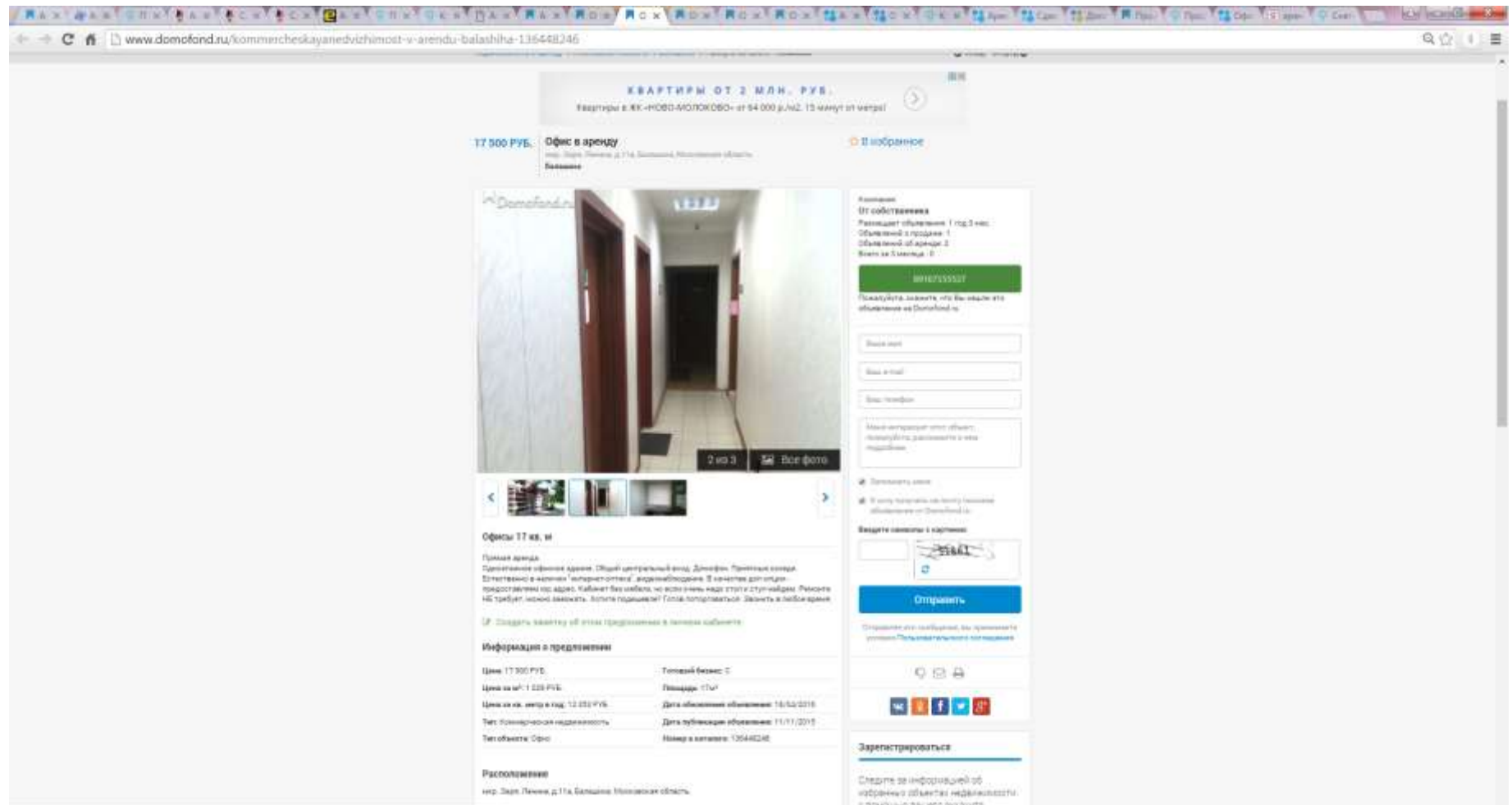
**Информация о предложении**

Цена: 1 000 руб.  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Тип объекта: Офис  
Почтовый ящик: 8

Дата объявления объявлено: 01.04.2016  
Дата публикации объявления: 01.03.2016  
Номер в каталоге: 150652405

**Расположение**

http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-balashiha-136448246



**КВАРТИРЫ ОТ 2 МЛН. РУБ.**  
Квартуры в ЖК-НОВО-МОЛОКОВО- от 54 000 руб./м2. 15 минут от метро!

**17 500 РУБ.** **Офис в аренду**  
пер. Заря Липки, д.11а, Балашиха, Московская область

**От собственника**  
Рассчитан объявление 1 год 3 мес.  
Объявление в продаже 1  
Объявление об аренде 2  
Всего за 3 месяца 10

1716/335527

Пожалуйста, обратите внимание, что вы видите это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Моя контактная информация, пожалуйста, рассмотрите и мои предложения

Дополнительно

Я хочу получать на почту новые объявления на Domofond.ru

Введите данные с картинки

**Отправить**

Отправьте это объявление, вы получите уведомление по электронной почте. Пожалуйста, проверьте свой почтовый ящик.

Зарегистрироваться

Следите за информацией об интересующих объектах недвижимости с помощью нашего сайта...

**Офисы 17 кв. м**

Прямая аренда

Современные офисные здания. Шикарный центральный вход. Домифон. Прямые выходы. Электростанция в здании. Телекоммуникации, видеонаблюдение. 3 санузла для общего пользования на этаже. Кабинет без мебели, но если очень надо стул-стульчик. Ремонт не требует много вложений. Полы паркетные! Голубая потолочная. Звонки и видеонаблюдение

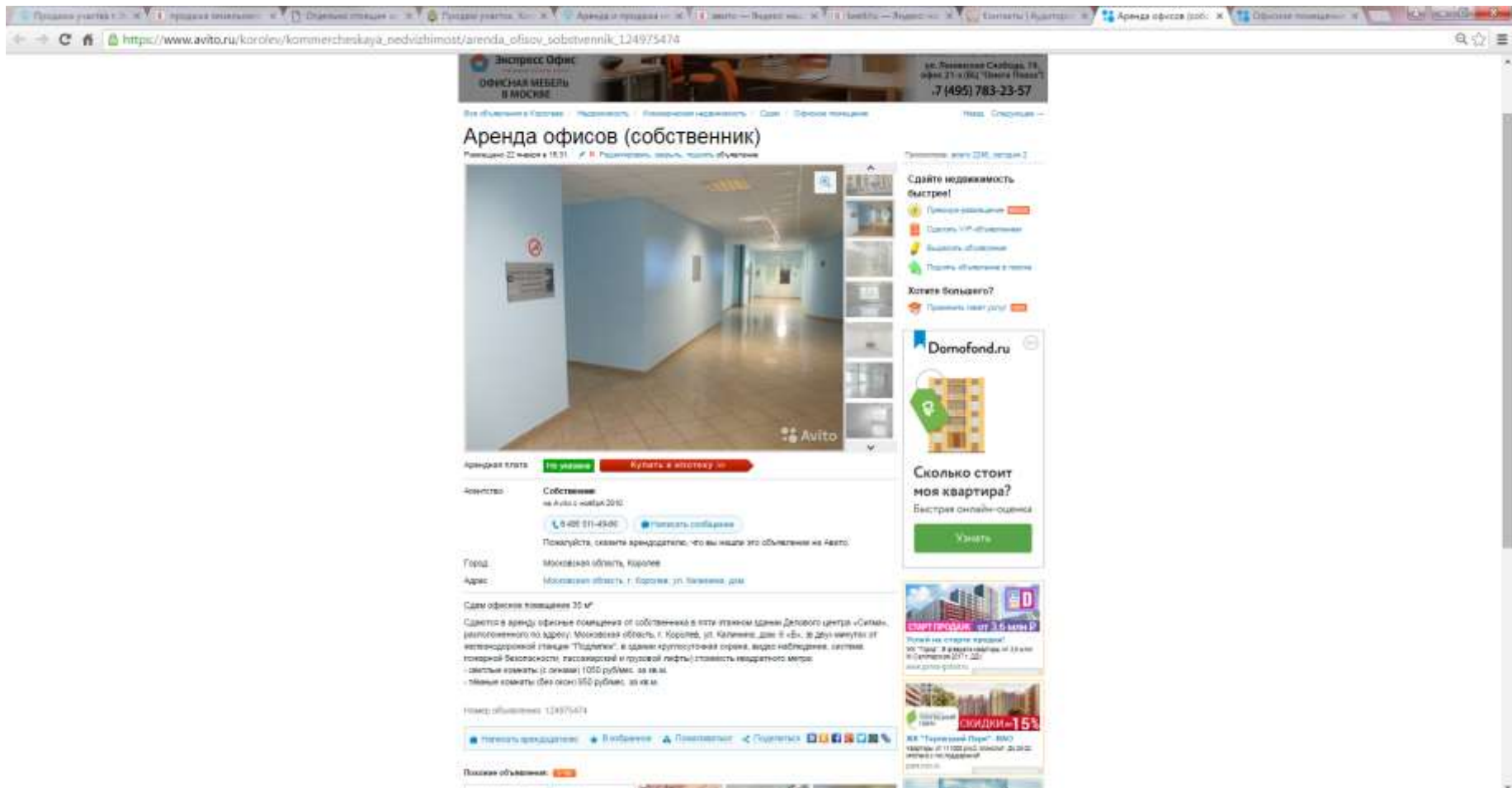
Создать заявку об этом предложении в личном кабинете

**Информация о предложении**

Цена: 17 500 РУБ.	Типовой бизнес: С
Цена за м²: 1 029 РУБ.	Площадь: 17 кв
Цена за кв. метр в год: 12 030 РУБ.	Дата объявления опубликовано: 16/03/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 11/11/2015
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 136448246

**Расположение**  
пер. Заря Липки, д.11а, Балашиха, Московская область.

[https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_ofisov\\_sobstvennik\\_124975474](https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_sobstvennik_124975474)



Экспресс-Офис  
ОФИСНАЯ МЕБЕЛЬ  
В МОСКВЕ

ул. Давыдовская Слобода, 78  
офис 21 и 064 "Палла Палла"  
+7 (495) 783-23-57

Все объявления в Королеве: Недвижимость, Коммерческая недвижимость, Сдам, Бизнес-помещения

## Аренда офисов (собственник)

Рассмотрено 22 марта в 18:31

Сделайте недвижимость быстрее!

- Генерация объявлений
- Создать VIP-объявление
- Выставить объявления
- Пополнить объявления в каталог

Хотите большего?

- Принять более заявок

Domofond.ru

Сколько стоит моя квартира?  
Быстрая онлайн-оценка

Узнать

Арендная плата: **100 руб/мес** | Купить в ипотеку

Агентство: Собственник  
на Avito с ноября 2016  
+7 495 311-4946 | Помощь сообществу

Пожалуйста, свяжитесь арендодателем, что вы видите это объявление на Avito.

Город: Московская область, Королев  
Адрес: Московская область, г. Королев, ул. Давыдова дом

Сдам офисные помещения 30 м²

Сдается в аренду офисные помещения от собственника в уютном здании Делового центра «Сити», расположенного по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Калинин дом 9 «Б», в двух минутах от железнодорожной станции "Подпечки", в здании круглостовчатой охраны, рядом наблюдение, наличие пожарной безопасности, лифтовой и грузовой лифты) стоимость квадратного метра:

- светлые комнаты (с окнами) 1050 рублей за кв.м.
- темные комнаты (без окон) 950 рублей за кв.м.

Номер объявления: 124975474

Помощь арендодателю | В избранное | Показать фото | Поделиться

Последнее объявление: **100 руб/мес**

Старт продаж от 3.6 млн

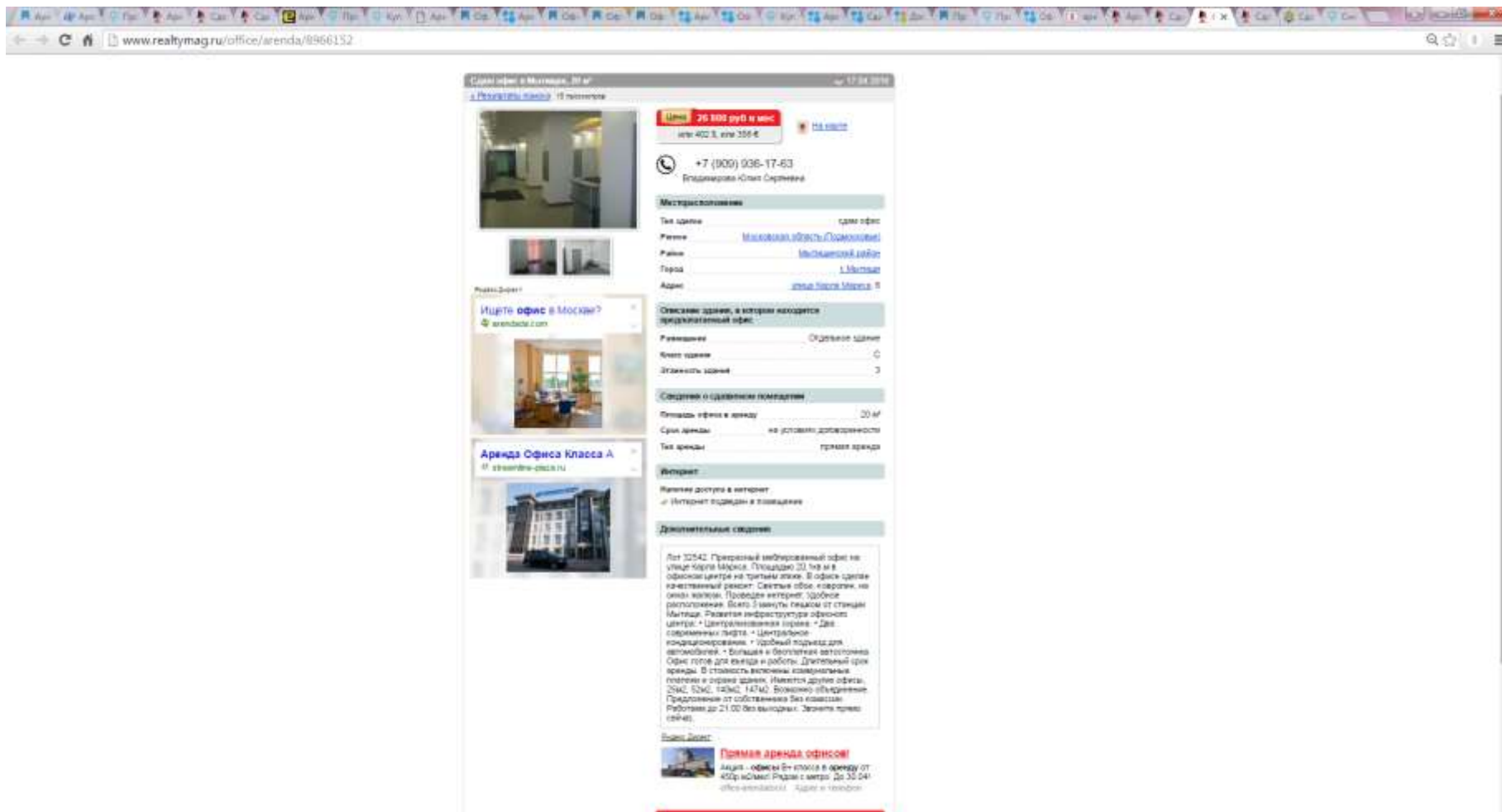
Только на старте продаж! 10% скидка в момент покупки и 3 года в рассрочку от 1.2 млн

СКИДКИ = 1.5%

Всё "Парусный Парус" - это квартиры от 11 000 руб/кв.м! 21.03.2018



http://www.realtymag.ru/office/arenda/8966152



Сдать офис в Москве, 20 м²  
 17.04.2018

**Цена: 20 000 руб/м в мес.**  
 или 400 \$, или 350 €

+7 (900) 036-17-63  
 Екатерина Юлиа Сергеева

**Местоположение**  
 Тип здания:  сдам офис  
 Район:  Московская область /Саровский  
 Район:  Мытищинский район  
 Город:  Мытыва  
 Адрес:  улица Пискарева 1

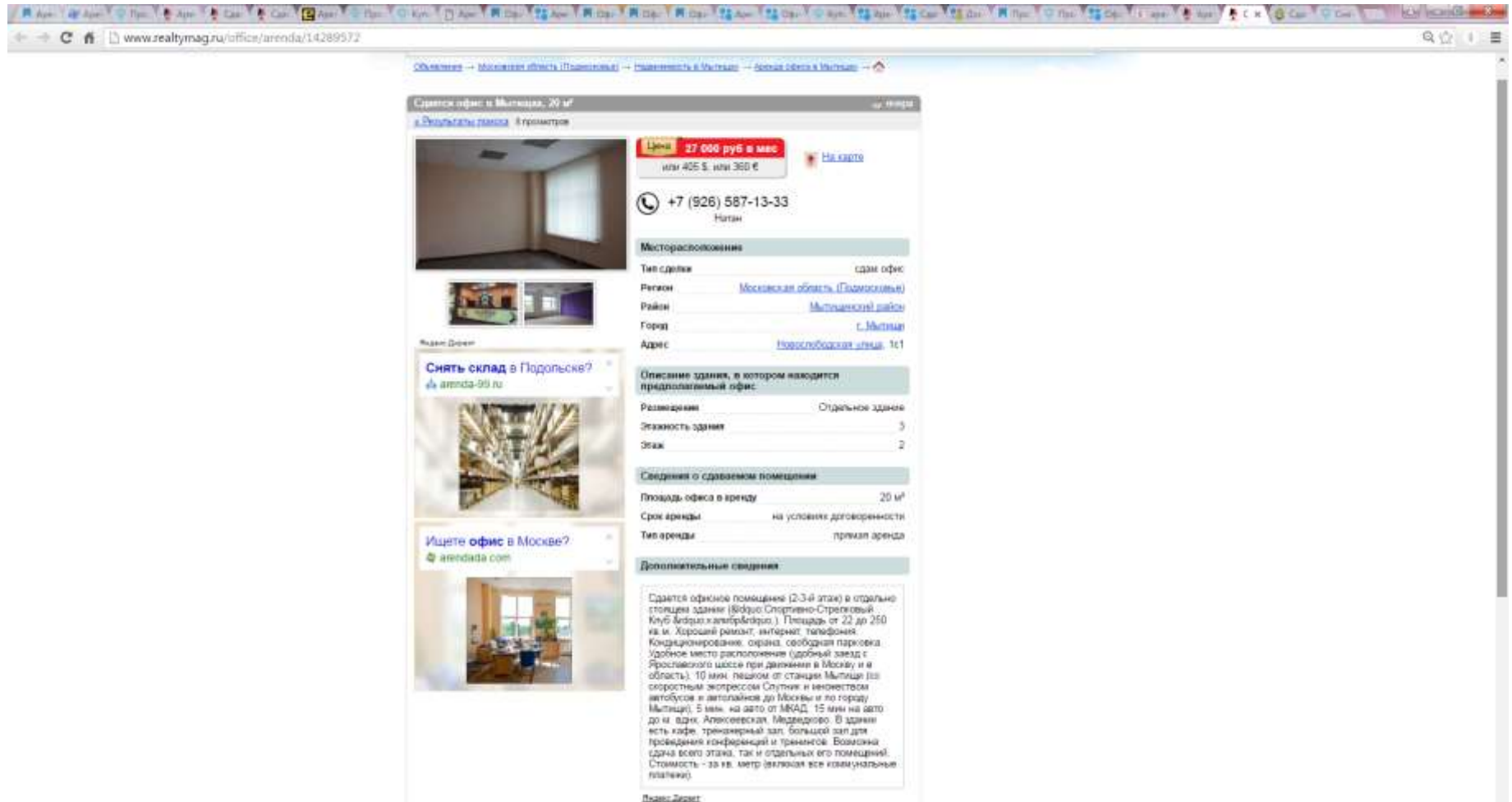
**Описание здания, в котором находится предлагаемый офис:**  
 Категория:  Офисное здание  
 Число этажей:  0  
 Этажность здания:  3

**Сведения о здании/помещении**  
 Площадь офиса в аренду:  20 м²  
 Срок аренды:  на условиях договоренности  
 Тип аренды:  полная аренда

**Интернет**  
 Наличие доступа в интернет:   
 Интернет-подведен в помещение:

**Дополнительные сведения**  
 Лот 32542. Просторный оборудованный офис на улице Мухоморова. Площадь 30 кв. м в офисном центре на третьем этаже. В офисе сделан качественный ремонт. Светлые обои, паркет, на окна жалюзи. Проводка интернет, удобное расположение. Всего 5 минут пешком от станции Мытыва. Развитая инфраструктура офисного центра. • Центральная зона • Две современных лифта • Центральное кондиционирование • Удобный подъезд для автомобилей • Бесплатная парковка • Офис готов для приема и работы. Двухкомнатный срок аренды. В стоимость включены коммунальные платежи и аренда здания. Имеются другие офисы: 3242, 3243, 3250, 14740. Возможно объединение. Предложение от собственника без комиссии. Работаем до 21.00 без выходных. Загляните прямо сейчас!

Быстро Звонит  
**Полная аренда офисов!**  
 Аренда - офисы от 100 кв.м в аренду от 450 руб/кв.м. Район с метро. До 35.04! office-arenda@mail.ru Адрес и телефон

<http://www.realtymag.ru/office/arenda/14289572>


Сдается офис в Мытищах, 20 м²

Цена: **27 000 руб в мес**  
или 405 \$, или 360 €

+7 (926) 587-13-33  
Натан

**Месторасположение**

Тип сделки: сдать офис  
 Регион: Московская область (Подмосковье)  
 Район: Мытищинский район  
 Город: с. Мытищи  
 Адрес: Ярославская улица, 1с1

**Описание здания, в котором находится предлагаемый офис:**

Разновидение: Отдельное здание  
 Этажность здания: 5  
 Этаж: 2

**Сведения о сдаваемом помещении:**

Площадь офиса в аренду: 20 м²  
 Срок аренды: на условиях договоренности  
 Тип аренды: прямая аренда

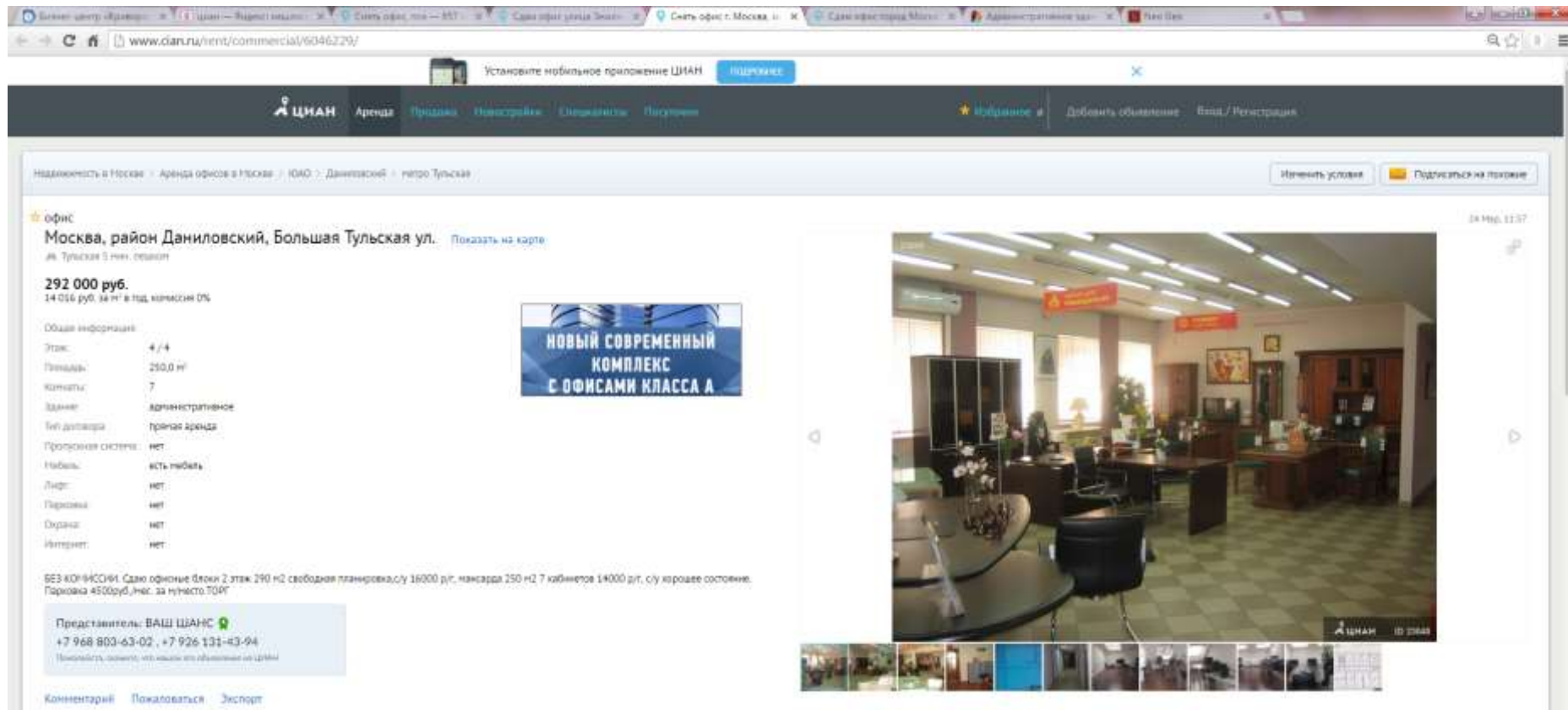
**Дополнительные сведения**

Сдается офисное помещение (2-3-й этаж) в отдельно стоящем здании (Издво Спортивно-Стрелковый Клуб Истринского района). Площадь от 22 до 260 кв. м. Хороший ремонт, интернет, телефония. Кондиционирование, охрана, свободный парковка. Удобное место расположения (добрый выезд с Ярославского шоссе при движении в Москву и в область). 10 мин. пешком от станции Мытищи (из скоростным экспрессом Спутник и множеством автобусов и автолайнов до Москвы и по городу Мытищи). 5 мин. на авто от МКАД, 15 мин на авто до м. д.к. Алексеевский Медведково. В здании есть кафе, тренинговый зал, большой зал для проведения конференций и тренингов. Возможна сдача всего этажа, так и отдельных его помещений. Стоимость - за кв. метр (включая все коммунальные платежи).

Выезд: Дивест

## Объекты, отобранные для расчета корректировки на мансардный этаж

<http://www.cian.ru/rent/commercial/6046229/>



Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Арсена Продажи Новостройки Спецконтракты Расрочен

Мобильное Добавить объявление Вход/Регистрация

Недвижимость в Москве · Аренда офисов в Москве · ЮАО · Даниловский · метро Тульская

Изменить условия Подписаться на показы

★ офис

Москва, район Даниловский, Большая Тульская ул. Показать на карте

в Тульская 5 мин. пешком

**292 000 руб.**  
14 016 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	4 / 4
Площадь:	250,0 м²
Комнаты:	7
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	есть мебель
Лифт:	нет
Парковка:	нет
Охрана:	нет
Интернет:	нет

**НОВЫЙ СОВРЕМЕННЫЙ КОМПЛЕКС С ОФИСАМИ КЛАССА А**

БЕЗ КОРПУСОВ! Сдаю офисные блоки 2 этаж 290 м2 свободная планировка, по 16000 д.п., мансарда 250 м2 7 кабинетов 14000 д.п., с/у хорошее состояние. Парковка 4500руб./мес. за нулево ТОРГ

Представитель: ВАШ ШАНС

+7 968 803-63-02 , +7 926 131-43-94

Помогите, оценив, что вышло из объявления на сайте

Комментарий Пожаловаться Экспорт

28 Мар, 11:37

ЦИАН ID 2844

http://www.cian.ru/rent/commercial/138893437/

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Спецзаказы Листинги Оценки

Избранное Добавить объявление Вход / Регистрация

Недвижимость в Москве / Аренда офиса в Москве / ЦАО / Замоскворечье / Большой Строченовский переулок

Изменить условия Подписаться на похожие

офис

Москва, район Замоскворечье, Большой Строченовский пер., 25А Показать на карте

**153 333 руб.**  
16 000 руб. за м<sup>2</sup> в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	5 / 5
Площадь:	111,0 м <sup>2</sup>
Здание:	административное
Тип договора:	трехсторонний

Площади от 200 м<sup>2</sup> Лотос

Сдается офисные помещения в Бизнес-Центре 576 кв.м - 1 этаж - 16000 руб/кв.м/год, 240-250 кв.м - 320 кв.м 495 кв.м - 4 этаж - 17500 руб/кв.м/год, 128 кв.м - 5 этаж мансарда (оп 503) - 16000 руб/кв.м/год, 115 кв.м - 5 этаж мансарда (оп 507) - 16000 руб/кв.м/год Парковки - 10000руб/мес - наемная 14000руб/мес - гараж ( Объект № 539591 ) Ждем Вашего звонка !!! Номер лота: #L539591/285

Moscow Estate  
+7 495 213-88-17  
Помогите, сделав это объявление официальным

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Расчитать стоимость переезда

Волжский - новый квартал. Офис рядом с метро!  
Офисы в действующем БЦ класса А Вадлей. Направление от Застройщика! Офисы со сдачей/своим от 150 м<sup>2</sup>

Получить больше заявок

моск, 1701

МОСКОВЕСТАТЕ  
ЦИАН ID 353454



**15. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО – ТЕХНИЧЕСКОГО И  
ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**

  
**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

"18" сентября 2012 года

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Передаточный акт от 28.06.2012

- Договор о присоединении от 09.02.2012
- Решение участника Общества с ограниченной ответственностью "С-Билдинг" №1 от 29.04.2005г
- Акт приема-передачи от 29.04.2005г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственная компания "Сим-Росс", ИНН: 5018049292, ОГРН: 1025002031031, дата гос.регистрации: 06.06.1997г., наименование регистрирующего органа: Администрация г.Королева Московской области, КПП: 501801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Королев, ул.Калининградская, д.16

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Нежилое здание, назначение: административно-хозяйственные объекты, 2 - этажный, общая площадь 1380,5 кв. м, инв.№ 088:068-8229, лит. Б,Б1,Б2, б, б1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.о.Королев, г.Королев, ул.Калининградская, д.16

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:45:00:01818:001

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-45/042/2012-264

**Регистратор**

Родионова Н.А.  
(подпись)



50-АДН 278412

Модель 9/01 Москва 14.11.2011

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 16.05.2014

№ 45/021/2014-173

На основании запроса от 13.05.2014 г., поступившего на рассмотрение 13.05.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:45:0000000:28889
наименование объекта:	Нежилое здание
назначение объекта:	Административно-хозяйственные объекты
площадь объекта:	1380.5 кв.м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 088:068-8229, литер Б, Б1, Б2, б, б1
этажность (этаж):	2
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.о.Королев, г.Королев, ул.Калининградская, д.16
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственная компания "Сим-Росс", ИНН: 5018049292
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-50-45/042/2012-264 от 18.09.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	03.12.2012
номер государственной регистрации:	50-50-45/061/2011-047
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.12.2011 по 17.10.2014
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 30.08.2012 №1; Договор ипотеки от 17.11.2011 №1096-И
4.1.2. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	21.05.2009
номер государственной регистрации:	50-50-62/017/2009-025
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.05.2009 по 20.09.2010
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Сбербанк России), ИНН: 7707083893
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 23.03.2009 №725
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано

6. Правовые ограничения:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Соха Сергей Александрович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(должность, наименование должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Томашевич Н. С.  
(имя, фамилия)

Получение заявителем выписки из ЕРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



**КОПИЯ**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*здание*

*вид объекта недвижимого имущества*

*нежилое здание*

*наименование объекта недвижимого имущества*

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Королев
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Королев
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Калининградская
Номер дома	16	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б1,Б,Б1,Б2,Б	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	088-068-8229

Технический паспорт составлен по состоянию на 02 июля 2010 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "С-БИЛДИНГ"		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" Королевский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О) директор  Шалак К.В.	Подпись: 	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, Печать
		Руководитель комплексной производственной группы Живикина А.В.	





**2. Описание (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Планы этажей здания М 1:200	5-8
6	Экспликация к плану этажей здания	9
7	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	11

### 3. Общие сведения о здании

Наименование нежилое здание  
 Год завершения строительства 2 002  
 Год ввода в эксплуатацию ---  
 Материал стен 1 эт. - кирпич, 2-й эт. - термострукт. панели  
 Количество надземных этажей 3 Количество подземных этажей 1  
 Строительный объем 5051 куб.м  
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 1 380,5 кв.м  
 Площадь застройки 493,7 кв.м  
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
 расположено здание \_\_\_\_\_

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.  
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
 (для физических лиц) --- руб.

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	8229
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Примечание

#### 4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 02 июля 2010 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б1	подвал	-		
б	хол. пристройка	-		
б1	тамбур	-		
Б2	мансарда	-		
Б	основное строение	2 002		

стр. 4



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

г. Королев, ул. Калининградская, дом 16

ПОДВАЛ



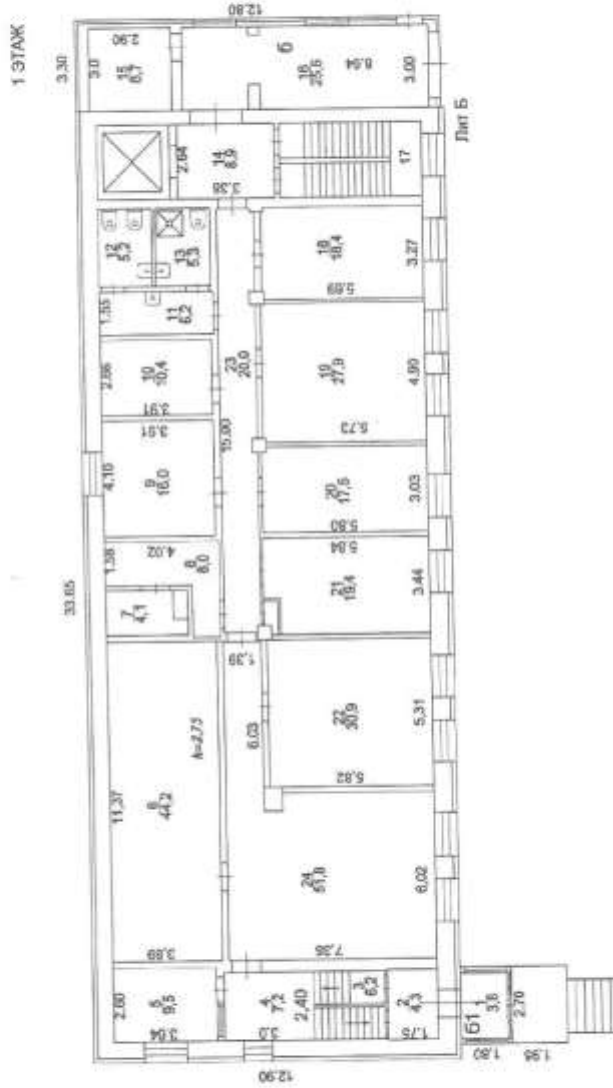
Копия подготовлена "08" 07 2010 г.  
Проект составлен на "02" 07 2010 г.  
Инженер-проектировщик: Радченко О.Г., Малово Т.А., Кочетков М.А.  
Проверил бригадир Шурданов М.А., Жиликов А.В.

Масштаб 1:200



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

г. Королев, ул. Калининградская, дом 16



Копия подготовлена "08" 07 2010 г.  
№ 02/07 2010 г.  
Исполнитель Рауфов О.Г. Мухомов Т.А.

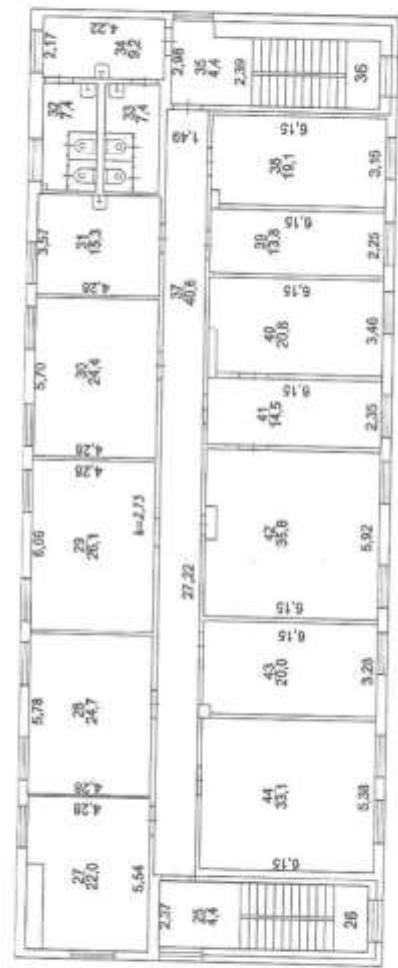
Масштаб 1:200

Проверил бригадир Шугин М.А. Жилинцев В.А.

### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

г.Королев, ул. Калининградская, дом 16

2 ЭТАЖ



Лит Б



Копия утверждена "08" 07 2010 г.  
 До вступления на "02" 07 2010 г.  
 Исполнитель: Работник О.Г. Малкова Т.А. К.Е.Т.  
 Проверил бригадир Шилова М.А. Жилилова А.Б.

Масштаб 1:200

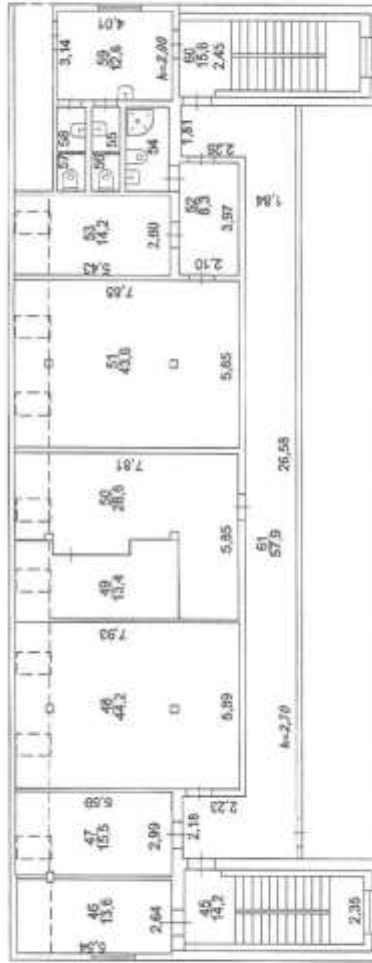
*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature]  
 [Signature]  
 [Signature]



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

г. Королев, ул. Калининградская, дом 16

МАНСАРДА



Лит Б2



Копия утверждена "08" 07 2010 г.

По состоянию на "02" 07 2010 г.

Утвердил: *Гасманов С.Г.* Малеев Т.А.

Проектировщик: *Шарипов М.А.* Живченко А.В.

Масштаб 1:200

*Лев*  
*Шарипов*

*Живченко*

## Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь* (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б1	подземный	1	62	вспомогательная	8,0	2,65	
Б1			63	вспомогательная	2,0		
Б1			64	вспомогательная	77,9		
Б1			65	основная	19,4		
Б1			66	основная	9,4		
Б1			67	основная	26,3		
Б1			68	основная	19,4		
Б1			69	основная	15,4		
Б1			70	вспомогательная	6,9		
Б1			71	вспомогательная	12,8		
Б1			72	основная	25,7		
Б1			73	основная	14,1		
Б1			74	основная	31,5		
Б1			75	основная	3,9		
Б1			76	основная	13,6		
Б1			77	основная	23,1		
Б1			78	основная	31,6		
Б1	1	1	1	вспомогательная б/о	3,8		
Б			2	вспомогательная	4,3	2,75	
Б			3	вспомогательная	6,2		
Б			4	вспомогательная	7,2		
Б			5	основная	9,5		
Б			6	основная	44,2		
Б			7	вспомогательная	4,1		
Б			8	вспомогательная	8,0		
Б			9	вспомогательная	16,0		
Б			10	вспомогательная	10,4		
Б			11	вспомогательная	6,2		
Б			12	вспомогательная	3,2		
Б			13	вспомогательная	3,3		
Б			14	вспомогательная	8,9		
Б			15	вспомогательная б/о	8,7		
Б			16	вспомогательная б/о	23,6		
Б			17	вспомогательная	11,5		
Б			18	основная	18,4		
Б			19	основная	27,9		
Б			20	основная	17,5		
Б			21	основная	19,4		
Б			22	основная	30,9		
Б			23	вспомогательная	20,0		
Б			24	основная	51,8		
Б	1	1	25	вспомогательная	4,4		
Б			26	вспомогательная	14,0		
Б			27	основная	22,0		
Б			28	основная	24,7		
Б			29	основная	26,1		
Б			30	основная	24,4		
Б			31	вспомогательная	15,3		
Б			32	вспомогательная	7,4		
Б			33	вспомогательная	7,4		
Б			34	вспомогательная	9,2		
Б			35	вспомогательная	4,4		
Б			36	вспомогательная	14,1		
Б			37	вспомогательная	40,6		
Б			38	основная	19,1		
Б			39	основная	13,8		
Б			40	основная	20,8		
Б			41	основная	14,5		
Б			42	основная	35,8		
Б			43	основная	20,0		
Б			44	основная	33,1		



1	2	3	4	5	6	7	8
Б2	манера мб	1	45	вспомогательная		14,2	2,70
Б2			46	основная		13,6	2,40
Б2			47	основная		13,5	
Б2			48	основная		44,2	
Б2			49	основная		13,4	
Б2			50	основная		28,6	
Б2			51	основная		43,6	
Б2			52	вспомогательная		8,3	
Б2			53	вспомогательная		14,2	
Б2			54	вспомогательная		4,5	
Б2			55	вспомогательная		1,8	
Б2			56	вспомогательная		1,3	
Б2			57	вспомогательная		1,3	
Б2			58	вспомогательная		1,8	
Б2			59	вспомогательная		12,6	
Б2			60	вспомогательная		13,6	
Б2			61	вспомогательная		57,9	
<i>Всего:</i>						<i>1380,5</i>	

**9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО С-Биздинг		Решение учредителя ООО №1 от 29.04.2005г. Акт приема-передачи от 29.04.2005г. Свидетельство о гос. регистрации от 24.08.2005г. № 50-50-45/02/2005-351	1,0

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михеева Т. А.		Живодина А.	



Прошито, пронумеровано и скреплено  
печатью 11 (одиннадцать) листов(ов)

**КОПИЯ ВЕРНА**

по доверенности  
исполнительным директором  
Герестьяев С.М.



Прошито, пронумеровано  
на 11 (одиннадцать) листов  
Руководитель комплексной  
проектно-исполнительной группы № 2  
Комплексной фирмы  
г. Москва, м. ВДНХ  
Китякина



КОПИЯ

**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:** "11" июня 2014 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка от 18.04.2014 №9-ЗЮ/14

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственная компания "Сим-Росс", ИНН: 5018049292, ОГРН: 1025002031031, дата гос.регистрации: 06.06.1997г., наименование регистрирующего органа: Администрация г.Королева Московской области, КПП: 501801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Королев, ул.Калининградская, д.16

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание, общая площадь 814 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Королев, ул.Калининградская, д.16

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:45:0040701:26

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" июня 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-45/038/2014-117

**Регистратор** Муханцева Ю. Н.

М.П. (подпись)

50:45:0040701:26

11.06.2014

50:45:0040701:26

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 24.09.2015№ 90-10550506

На основании запроса №90-10550506 от 24.09.2015, поступившего на рассмотрение 24.09.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:45:0040701:26	
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли населенных пунктов	
площадь объекта:	814 Квадратный метр	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.Королев, ул.Калининградская, д.16	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственная компания "Сим-Росс" ИНН:5018049292 ОГРН:1025002031031 КПП:501801001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность 50-50-45/038/2014-117 11.06.2014
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:	Ипотека	
дата государственной регистрации:	03.12.2012	
номер государственной регистрации:	50-50-45/061/2011-047	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.12.2011 по 17.10.2014	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" ИНН:7707083893 ОГРН:1027700132195 КПП:775001001	
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки 1096-И от 2011-11-17; Дополнительное соглашение 1 от 2012-08-30	
4.1.2. вид:	Залог в силу закона	

file:///C:/Users/DotsinaEV/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.493/obj\_b5d1f5ab-af66-4... 25.09.2015

	дата государственной регистрации:	18.12.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-45/018/2014-301
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 18.12.2014 по 05.08.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" ИНН: 7707083893 ОГРН: 1027700132195 КПП: 775001001
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки 00390013/08011101и2 от 2014-11-26
4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	21.05.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-62/017/2009-025
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.05.2009 по 20.09.2010
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" ИНН: 7707083893 ОГРН: 1027700132195 КПП: 775001001
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки 725 от 2009-03-23
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(должность уполномоченного должностного лица органа государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс  
(достоверно, неопровержимо)

file:///C:/Users/DotsinaEV/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.493/obj\_b5d1f5ab-af66-4... 25.09.2015



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"31" марта 2014 г. № МО-14/3В-472770

1	Кадастровый номер: 50-45-004-0701-26	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 50-45-004-0701				
<b>Общие сведения</b>					
5	Предельные размеры: 50-45-004-07-01-0003 (У50:45:004-07-01-0)	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.12.2001		
7					
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, ул. Клининградская, дом 16				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Под административное здание				
11	Площадь: 814 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 3856276.16				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежавших снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

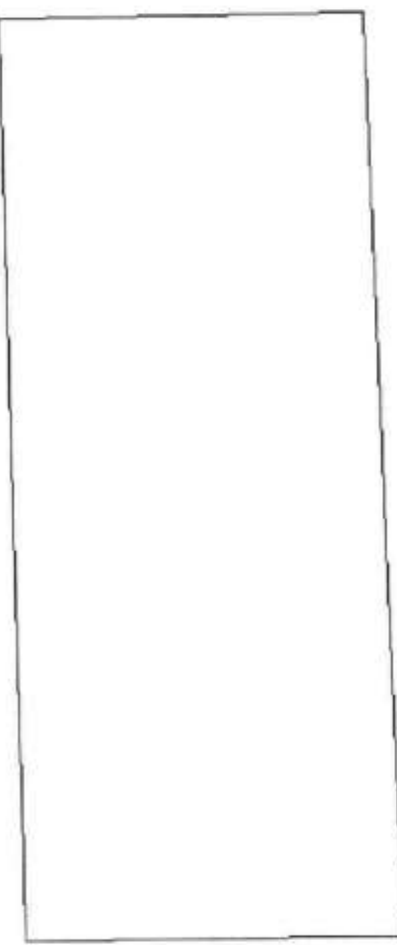


Начальник Королевского отдела  
 (наименование должности)

А. Г. Леснов  
 (адреса, фамилия)

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 "31" марта 2014 г. № МО-14/31-47278

1	2	3	4
Кадстровый номер: 50:45-0040701-26	Лист № 2	3	Всего листов: 3
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> <div style="text-align: center;">  </div>			
5	Масштаб	1:300	Условные знаки: —

Начальник Кадрового отдела  
 (подпись, должность)

А.Г. Леонов  
 (подпись, фамилия)



М.П.  
 (подпись)

(подпись, должность)



КП.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 "31" марта 2014 г. № МО-14/3В-4/2270

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 50:45:0040701:26		Лист № 3		Всего листов: 3		Лица, в пользу которых установлены обременения	
Сведения о частях земельного участка и обременениях		Характеристика части					
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	4				
1	1	814	Обременение: аренда				
2	—	весь	Ипотека				
3	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Сбербанк России"			
4	—	весь	Ипотека	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Сбербанк России) (Открытое акционерное общество)			
5	—	весь	Аренда	Открытое акционерное общество "Сбербанк России"			
				Общество с ограниченной ответственностью			
				Научно-производственная компания "Сам-Росс"			



Начальник Королевского отдела  
 (инициалы, фамилия)

А. Г. Леонов  
 (инициалы, фамилия)

КОПИЯ

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №9-ЗЮ/14

Город Королёв Московской области,  
Восемнадцатое апреля две тысячи четырнадцатого года.

Муниципальное образование «Город Королёв Московской области», в лице Первого заместителя руководителя Администрации города Королёва Московской области Янковского Александра Владимировича, действующего на основании Постановления Администрации города Королёва Московской области от 07 октября 2013 года № 1946, находящееся по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Октябрьская, дом № 1, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственная компания «Сим-Росс» (ООО НПК «Сим-Росс»), действующее на основании Устава ООО НПК «Сим-Росс», зарегистрировано Администрацией г. Королёва Московской области 06.06.1997 №117/97р и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за ОГРН 1025002031031, ИНН 5018049292, КПП 501801001, находящееся по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Калининградская, д. 16, в лице Генерального директора ООО НПК «Сим-Росс» Горбунова Александра Владимировича, действующего на основании Устава ООО НПК «Сим-Росс», именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Муниципальное образование «Город Королёв Московской области», в лице Янковского Александра Владимировича, продало в собственность ООО НПК «Сим-Росс» ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площадью 814 (Восемьсот четырнадцать) кв. м с кадастровым номером 50:45:0040701:26 в границах согласно кадастровому паспорту земельного участка, расположенный по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Калининградская, д. 16, на землях населенных пунктов, находящихся в ведении Муниципального образования «Город Королёв Московской области», предоставленный под административное здание в соответствии с Постановлением Администрации города Королёва Московской области от 12.12.2013 №2560.

### 2. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ

2.1. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 3 856 276 (Три миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч двести семьдесят шесть) рублей 16 копеек, что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка № МО-14/ЗВ-472770, выданным 31.03.2014 Королевским отделом Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области.

2.2. В соответствии с Постановлением Администрации города Королёва Московской области от 12.12.2013 №2560 стороны оценивают указанный земельный участок в 578 441 (Пятьсот семьдесят восемь тысяч четыреста сорок один) рубль 43 копейки, что соответствует пятнадцати процентам кадастровой стоимости земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего договора.

2.3. Покупатель купил у Муниципального образования «Город Королёв Московской области» указанный земельный участок за 578 441 (Пятьсот семьдесят восемь тысяч четыреста сорок один) рубль 43 копейки.



Расчет между сторонами произведен полностью до подписания настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управления Федерального казначейства по Московской области (Администрация города Королёва Московской области) по платежному поручению №891 от 16.04.2014.

Сторонам известно, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены земельного участка и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

2.5. Муниципальное образование «Город Королёв Московской области», в лице Янковского Александра Владимировича, гарантирует, что оно заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

### **3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

3.1. Обременения вышеуказанного земельного участка указаны на прилагаемом к настоящему договору кадастровом паспорте земельного участка (лист 3).

На момент заключения настоящего договора земельный участок обременен правом аренды ООО НПК «Сим-Росс» по договору аренды земельного участка № 2042 от 04.12.2001, дополнительное соглашение к договору аренды земли №2042 от 04.12.2001 регистрация 50-01.45-01.2002-331.1 от 01.03.2002, дополнительное соглашение №2 от 22.04.2009 к договору аренды земли №2042 от 04.12.2001, регистрация 50-50-45/026/2009-424 от 09.09.2009, дополнительное соглашение №3 от 16.07.2012 к договору аренды земли №2042 от 04.12.2001, регистрация №50-50-45/041/2012-119 от 28.09.2012. Договор ипотеки от 23.03.2009 №725, регистрация 50-50-62/017/2009-025 от 21.05.2009, договор ипотеки от 17.11.2011 №1096-И, дополнительное соглашение от 30.08.2012 №1 регистрация 50-50-45/061/2011-047 от 03.12.2012, залогодержатель: Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Сбербанк России) (открытое акционерное общество).

3.2. Ограничений в использовании земельного участка не имеется.

### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

4.1. Муниципальное образование «Город Королёв Московской области», в лице Янковского Александра Владимировича, продало, а Покупатель купил в собственность по настоящему договору земельный участок свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых на момент заключения договора они не могли не знать.

4.2. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовыми актами Администрации Московской области, изданными в пределах ее полномочий.

### **5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

5.1. Право собственности на указанный земельный участок возникает у Покупателя с момента регистрации перехода права собственности в Королевском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

я  
та  
м  
ка  
си  
в  
ет  
не  
ой

5.2. Содержание статей 167, 209, 223, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации сторонам известно.

5.3. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает Покупатель.

5.4. Настоящий договор прочитан вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делвет недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

5.5. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче земельного участка стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.

5.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по экземпляру для каждой из сторон и третий экземпляр – для Королевского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Переход права собственности подлежит регистрации в Королевском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

на  
пка

Подписи сторон:

ен  
пка  
42  
ое  
01,  
№3  
50-  
ция  
-И,  
047  
анк

Продавец: Янковский Александр Владимирович

Покупатель: Корзун Александр Владимирович

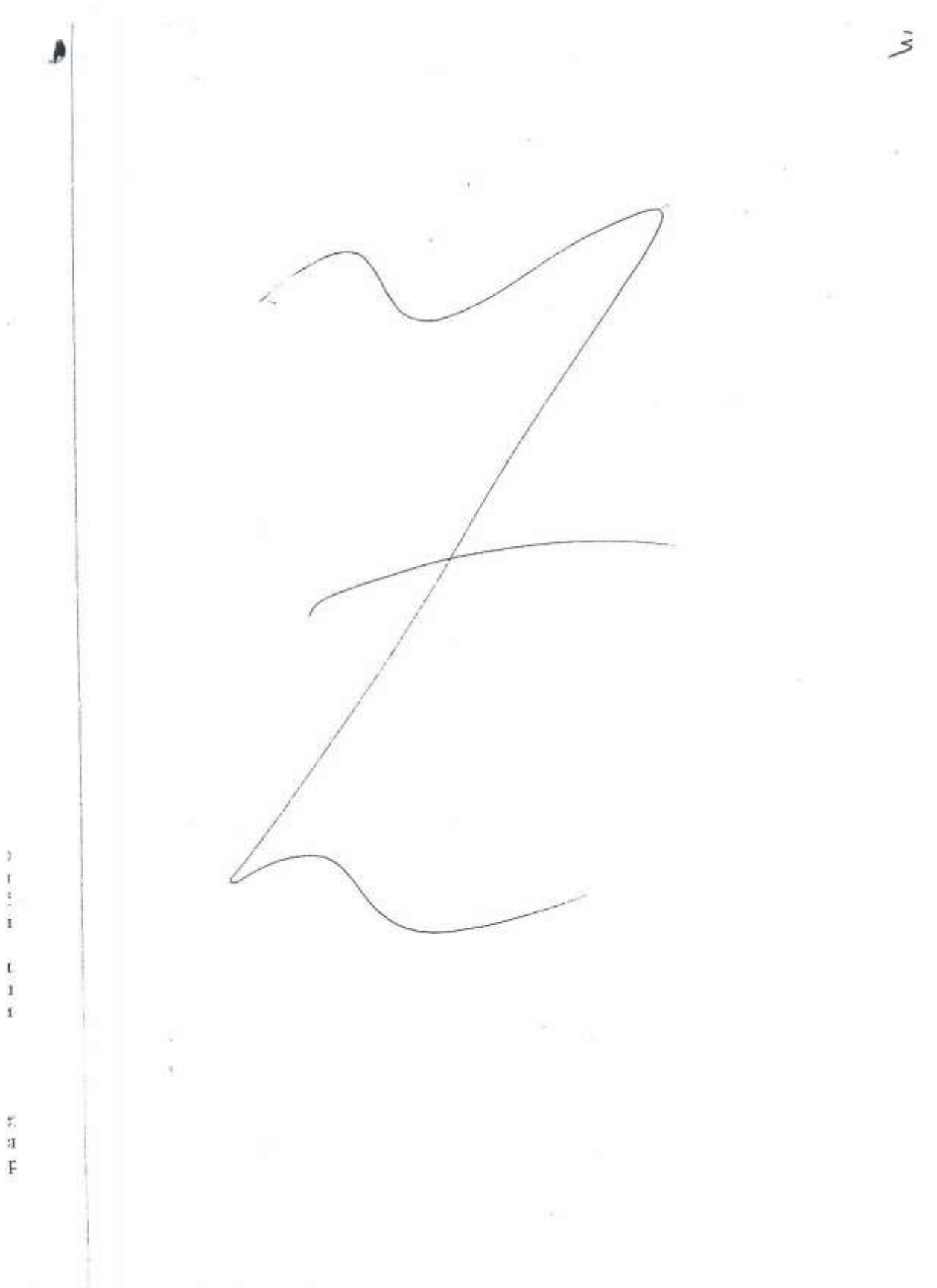


», в  
л в  
бых  
ния

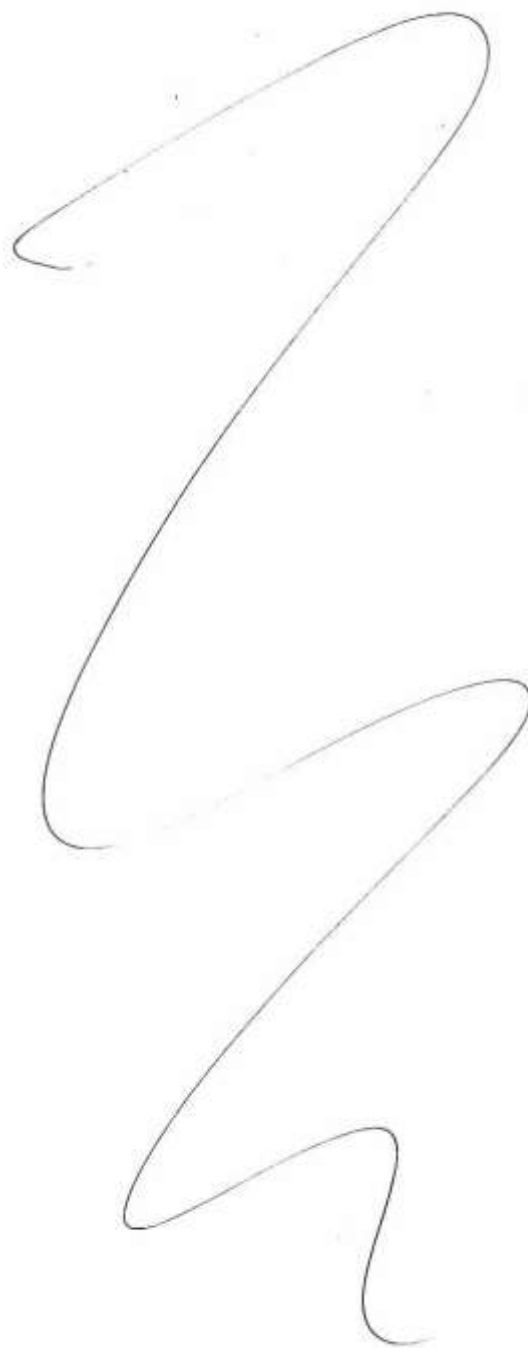
цем  
кой  
ли в

ет у  
ском  
ра и





У  
Л  
И  
Т  
Е  
Р  
Е





Итого пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью \_\_\_\_\_ листов  
 Нотариус \_\_\_\_\_



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
 100 3 (17 лст) *шестю*

Первый заместитель руководителя  
 Администрации города



г. Королев Московской области Российской Федерации  
 Семнадцатого июня  
 Я, Сергиенко Елена Ивановна, нотариус нотариального округа г. Королев Московской области, свидетельствую  
 верность этой копии с подлинником документа. В последний  
 подчисток, двукратно зачёркнутых слов и  
 несогласований, найденных при каких-либо обстоятельствах  
 зарегистрировано в реестре № \_\_\_\_\_  
 Р. Сергиенко Е.И.  
 Нотариус



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АД № 278966, дата выдачи 30.08.2012

**Дата выдачи:** "21" мая 2014 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества №1/КП от 15.10.2007г

- Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию объектов недвижимости после проведения перепланировки, перепрофилирования, частичной реконструкции и объектов III уровня ответственности от 16.08.2010 №45-П
- Постановление Главы города Королева Московской области от 25.10.2010 №1656
- Договор о присоединении от 09.02.2012
- Передаточный акт от 28.06.2012

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственная компания "Сим-Росс", ИНН: 5018049292, ОГРН: 1025002031031, дата гос. регистрации: 06.06.1997г., наименование регистрирующего органа: Администрация г.Королева Московской области, КПП: 501801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Королев, ул.Калининградская, д.16

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 057,5 кв.м, этаж 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Королев, ул.Калининградская, д.12, пом.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:45:0000000:19153

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" августа 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-45/039/2012-343

**Регистратор** \_\_\_\_\_ **Исаева Л. А.**



50-АД № 452412

100 грамм 2007 Москва 312 В 1284



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 16.05.2014

№ 45/021/2014-173

На основании запроса от 13.05.2014 г., поступившего на рассмотрение 13.05.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:45:0000000:28889
наименование объекта:	Нежилое здание
назначение объекта:	Административно-хозяйственные объекты
площадь объекта:	1380.5 кв.м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 088:068-8229, литер Б, Б1, Б2, б, б1
этажность (этаж):	2
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.о.Королев, г.Королев, ул.Калининградская, д.16
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственная компания "Сим-Росс", ИНН: 5018049292
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-50-45/042/2012-264 от 18.09.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	03.12.2012
номер государственной регистрации:	50-50-45/061/2011-047
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.12.2011 по 17.10.2014
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 30.08.2012 №1; Договор ипотеки от 17.11.2011 №1096-И
4.1.2. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	21.05.2009
номер государственной регистрации:	50-50-62/017/2009-025
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.05.2009 по 20.09.2010
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Сбербанк России), ИНН: 7707083893
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 23.03.2009 №725
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано

6. Правовые ограничения:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Соха Сергей Александрович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(должность, наименование должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Томашевич Н. С.  
(имя, фамилия)

Получение заявителем выписки из ЕРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требует. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

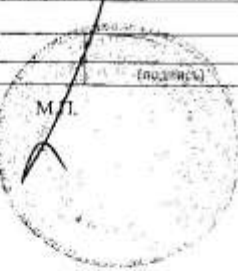
КП.1

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

"01" августа 2014 г. № МО-14/ЗВ-1199146	
Кадастровый номер:	50:45:0000000:19153
Номер кадастрового квартала:	50:45:0000000
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	50:45:0000000:1504
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 01
3	Общая площадь помещения:	1057.5
4	Местоположение:	Московская область, городской округ Королев, г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	11185928.32
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	088-068-3684/1, I
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: Флиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области	

Начальник Королевского отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	А. Г. Леонин (инициалы, фамилия)
--	---	-------------------------------------

**КОПИЯ**

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Королевский филиал ГУП МО "МОБТИ"  
(инвентаризационная организация, осуществляющая техническую инвентаризацию)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

*нежилое*  
 назначенное помещение

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	<i>Московская обл.</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Королёв</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Королёв</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Калининградская</i>
Номер дома	<i>12</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>А46,а(46),а1(46),а2(46)</i>	
Номер помещения (бокса)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>088-068-3684 / 1</i>
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

*13 декабря 2011 г.*

даты обследования объекта в натуре

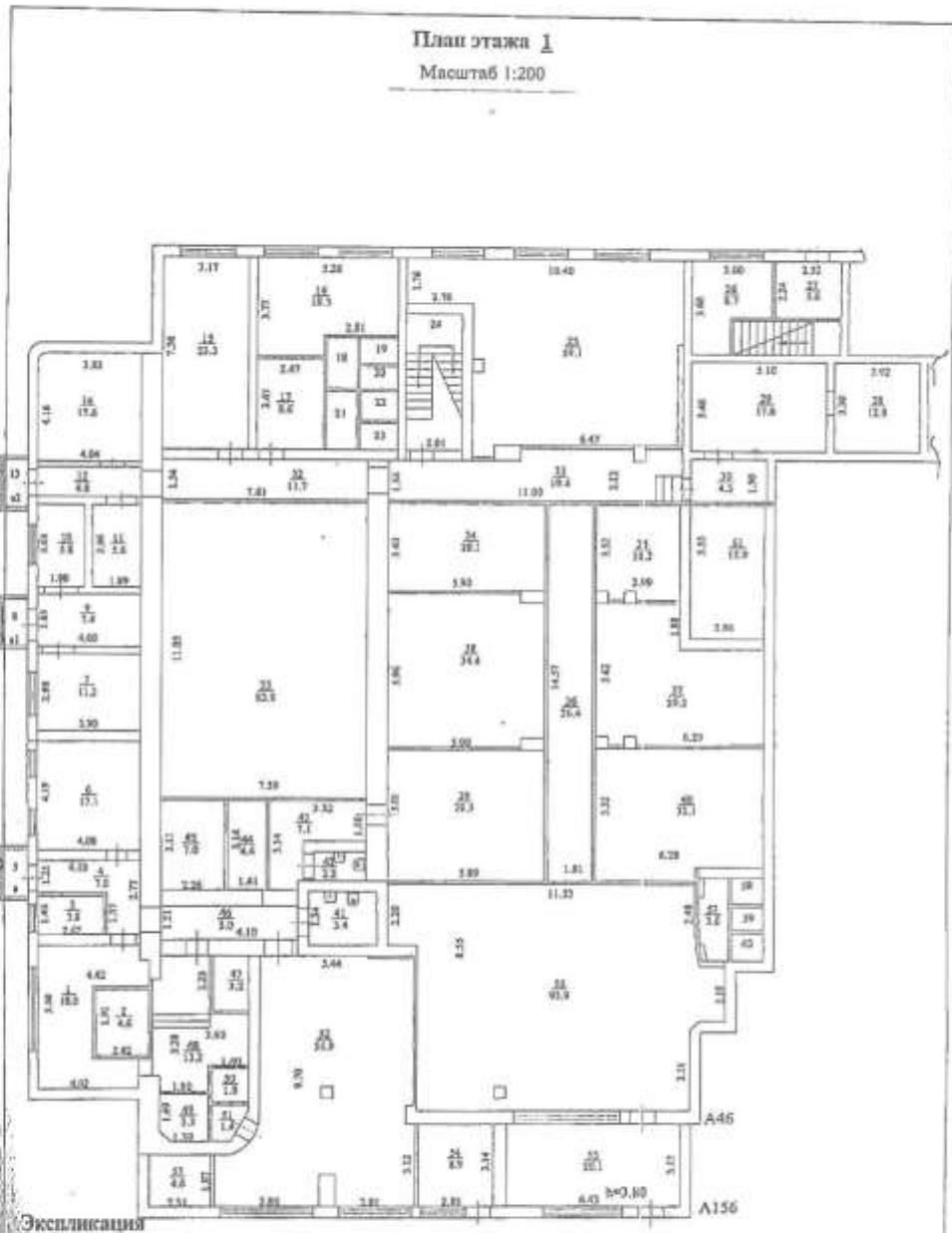


### 1. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лотера)
1	2	3	4
1	ООО "С-Будинг"	<i>Договор купли-продажи недвижимого имущества № 1/КП от 15.10.2007г. Свидетельство о гос. регистрации от 21.11.2007г. №50-50-15/046/2007-040</i>	<i>пол / S= 1072,9кв.м</i>

**II. Экспликация к поэтажным планам**

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
A46	1	1	1	основная	18,0		
A46			2	вспомогательная	4,6		
A46			3	вспомогательная	3,8		
A46			4	вспомогательная	7,0		
n(46)			5	вспомогательная	1,6		
A46			6	основная	17,1		
A46			7	основная	11,2		
n1(46)			8	вспомогательная	1,6		
A46			9	вспомогательная	7,4		
A46			10	основная	5,8		
A46			11	вспомогательная	5,6		
A46			12	вспомогательная	4,6		
n2(46)			13	вспомогательная	1,6		
A46			14	основная	17,6		
A46			15	основная	23,3		
A46			16	основная	18,3		
A46			17	вспомогательная	8,6		
A46			18	вспомогательная	2,3		
A46			19	вспомогательная	1,4		
A46			20	вспомогательная	1,3		
A46			21	вспомогательная	2,2		
A46			22	вспомогательная	1,4		
A46			23	вспомогательная	1,3		
A46			24	вспомогательная	10,0		
A46			25	основная	59,1		
A46			26	вспомогательная	8,7		
A46			27	вспомогательная	5,6		
A46			28	вспомогательная	12,9		
A46			29	вспомогательная	17,6		
A46			30	вспомогательная	4,3		
A46			31	вспомогательная	19,4		
A46			32	вспомогательная	11,7		
A46			33	вспомогательная	83,9		
A46			34	основная	20,1		
A46			35	основная	10,2		
A46			36	вспомогательная	26,4		
A46			37	основная	29,2		
A46			38	основная	34,4		
A46			39	основная	29,5		
A46			40	основная	32,1		
A46			41	вспомогательная	3,4		
A46			42	вспомогательная	2,2		
A46			43	вспомогательная	7,1		
A46			44	вспомогательная	4,4		
A46			45	вспомогательная	7,0		
A46			46	вспомогательная	5,0		
A46			47	вспомогательная	3,2		
A46			48	основная	13,2		
A46			49	основная	3,3		
A46			50	основная	1,8		
A46			51	вспомогательная	1,4		
A46			52	основная	56,9		
A156			53	вспомогательная	4,6		
A156			54	вспомогательная	8,9		
A156			55	вспомогательная	20,1		



Экспликация  
Общая площадь: 1057.5 кв.м



20.01.2012 г.  
13.12.2011 г.  
Чуркина Н.Г.  
Житкина А.В.



A46	I	I	56	основная	93,9		
A46			57	вспомогательная	3,6		
A46			58	вспомогательная	1,2		
A46			59	вспомогательная	1,2		
A46			60	вспомогательная	1,5		
A46			61	вспомогательная	15,9		
A46	2	I	62	основная	21,5		
A46			63	основная	10,1		
A46			64	основная	11,4		
A46			65	вспомогательная	4,5		
A46			66	основная	19,2		
A46			67	основная	11,7		
A46			68	основная	14,2		
A46			69	вспомогательная	8,1		
A46			70	вспомогательная	14,9		
A46			71	вспомогательная	39,2		
A46			72	основная	17,1		
A46			73	основная	28,2		
A46			74	вспомогательная	3,3		
A46			75	вспомогательная	1,4		
A46			76	вспомогательная	1,5		
A46			77	вспомогательная	2,3		
A46			78	вспомогательная	1,4		
A46			79	вспомогательная	1,4		
A46			80	вспомогательная	3,6		
			Итого по пом. нежилое помещение № I		1057,5		



### III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1951

Этажность здания 2

Физический износ здания 28 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Стены	кирпичные
2	Перекрытия	железобетонные плиты
3	Перегородки	кирпич
4	Полы	
5	а) в помещении	плитки
6	г) в коридорах	литолем
7	Проемы	
8	а) оконные	двойные стеклопакеты
9	б) дверные	фанерные
10	Отделка стен	
11	а) в помещении	обшито гипсокартоном, окраска
12	Отделка потолков	
13	а) в помещении	обшито гипсокартоном, окраска
14	Вид отопления	центральное
15	Наличие:	
16	а) водоснабжения	есть
17	б) электричества	есть
18	в) канализации	есть
19	г) горячего водоснабжения	есть
20		

### IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
 (для физических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

Комментарий (особые отметки)

--

	20 января 2012 г.
Паспорт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.2007 № 384-ФЗ «Технический регламент на строительные материалы»	Чуприкова И.Г. Фамилия, имя, отчество
Руководитель комплексной производственной группы	Живкина А.В. Фамилия, имя, отчество
Дата выдачи "20" 01 2012 г.	

Прошито, пронумеровано и скреплено  
печатью 5 (пять) листа(ов)

**КОПИЯ ВЕРНА**

По доверенности  
исполнительный директор  
Березинев С.М.



Прошито, пронумеровано  
на 5 (пять) листах  
исполнительный директор комплексной  
заказной государственной группы № 2  
федерального филиала  
Госкорпорации «Атомобетон»



  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: "17" сентября 2012 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 28.06.2012

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственная компания "Сим-Росс", ИНН: 5018049292, ОГРН: 1025002031031, дата гос. регистрации: 08.10.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция №2 по Московской области, КПП: 501801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Королев, ул.Калининградская, д.16

Вид права: Собственность

Объект права: Замельный участок, категория земель, земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками площадью до 3000 кв.м, общая площадь 225893 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, Угличский р-н, д.Новоселки

Кадастровый (или условный) номер: 76:16:010401:129

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 76-76-10/017/2012-494

  
 г. Королев Московской области Российской Федерации


 \_\_\_\_\_  
 М.П. (подпись)


 \_\_\_\_\_  
 76:16:010401:129



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 16.05.2014

№ 45/021/2014-173

На основании запроса от 13.05.2014 г., поступившего на рассмотрение 13.05.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:45:0000000:28889
наименование объекта:	Нежилое здание
назначение объекта:	Административно-хозяйственные объекты
площадь объекта:	1380.5 кв.м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 088:068-8229, литер Б, Б1, Б2, б, б1
этажность (этаж):	2
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.о.Королев, г.Королев, ул.Калининградская, д.16
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственная компания "Сим-Росс", ИНН: 5018049292
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-50-45/042/2012-264 от 18.09.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	03.12.2012
номер государственной регистрации:	50-50-45/061/2011-047
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.12.2011 по 17.10.2014
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 30.08.2012 №1; Договор ипотеки от 17.11.2011 №1096-И
4.1.2. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	21.05.2009
номер государственной регистрации:	50-50-62/017/2009-025
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.05.2009 по 20.09.2010
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Сбербанк России), ИНН: 7707083893
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 23.03.2009 №725
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано

6. Правовые ограничения:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Соха Сергей Александрович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(должность, наименование должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Томашевич Н. С.  
(имя, фамилия)

Получение заявителем выписки из ЕРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требует. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**Федеральный информационный ресурс**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

« 16 » мая 2016 г. № 99/2016/3522794	
Кадастровый номер:	50:45:0000000:19153
Номер кадастрового квартала:	50:45:0000000
Предыдущие номера:	088:068-3684/I
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	18.07.2012

## Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	50:45:0000000:1504
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01
3	Площадь помещения:	1057.5
4	Адрес (описание местоположения):	Московская область, городской округ Королев, г. Королев, ул. Калининградская, д. 12, пом. I
5	Назначение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	6701060.25
9	Сведения о правах: Собственность, рег.номер 50-50-45/039/2012-343 от 30.08.2012 г., правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственная компания "Сим-Росс"	
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	—

	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

« 16 » мая 2016 г. № 99/2016/3822794	
Кадастровый номер:	50:45:0000000:19153

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (P), м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Характеристика части
1	_____	весь	_____	Ипотека
2	_____	весь	_____	Ипотека в силу закона

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



Федеральный информационный ресурс

(основное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" мая 2016г. № 99/2016/3822793

1	Кадастровый номер:	50:45:0040701:26	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	50:45:0040701	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.12.2001		
5	Предыдущие номера:					
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: ----					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, ул. Калининградская, дом 16					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: Под административное здание					
12	Площадь: 814 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 3856276.16 руб.					
Сведения о правах:						
14	Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственная компания "Сям-Росс"	Вид права, номер и дата регистрации	Собственность, № 50-50-45/038/2014-117 от 11.06.2014	Особые отметки	Документ
15	Особые отметки: ----					
16	Сведения о природных объектах: ----					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: ----					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: ----					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: ----					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: ----					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке). Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: ----					

(подписание документа)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)





КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" мая 2016г. № 99/2016/3822793

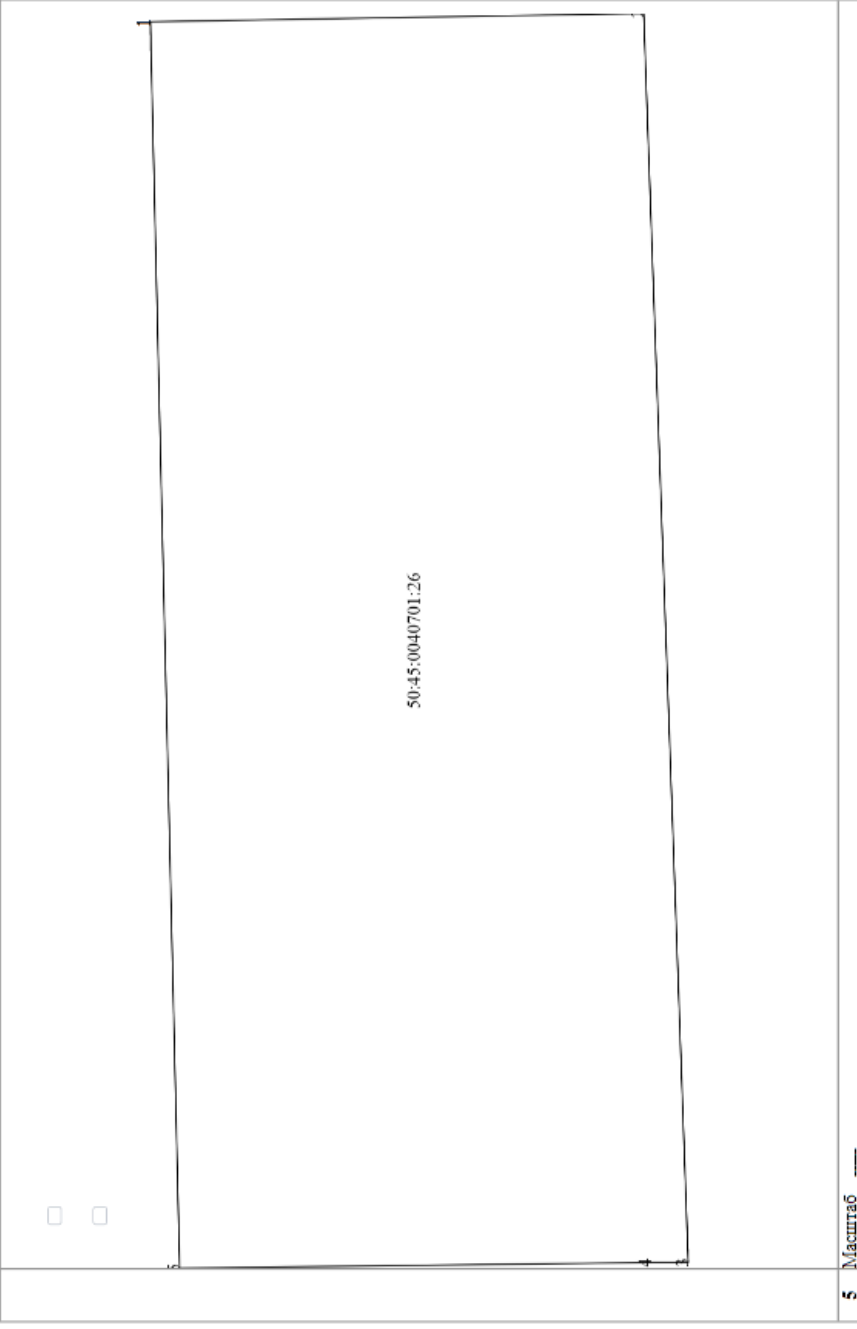
1 Кадастровый номер: 50:45:0040701:26

4 План (чертеж, схема) земельного участка:

3 Всего листов: 3

2 Лист № 2

3



5 Масштаб —

(подписание документа)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.

КЛ.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"16" мая 2016г. № 99/2016/3822793

1 Кадастровый номер: 50:45:0040701:26

2 Лист № 3

3 Всего листов: 3

**Сведения о частях земельного участка и обременениях**

№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика части	
			3	4
1	2			
4	1	814		Аренда (в том числе, субаренда), Акт приема-передачи документов для внесения в государственный реестр земель кадастрового района сведений о ранее учтенных земельных участках и государственного кадастрового учета текущих изменений сведений об экономических характеристиках земельных участк. №50:45-2 от 19.12.2005, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 12.01.2011
2	---	весь		Ипотека в силу закона, Открытое акционерное общество "Сбербанк России"
3	---	весь		Ипотека, Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Сбербанк России) (Открытое акционерное общество)

(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

(инициалы, фамилия)



Кадастровый паспорт

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.ru](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.ru)

Федеральный информационный ресурс  
Данные кадастровых объектов (фрагмент)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"16" мая 2016г., № 99.2016.3822796

1	Кадастровый номер:	76-16-010401-129	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала:	76-16-010401	5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	6	10.07.2006
7	Предельные номера:	76-16-010401-47				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:	—				
9	Адрес (описание местоположения):	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес: ориентира: Ярославская область, Угличский р-н, д. Новоселки				
10	Категория земель:	Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование:	отдельно стоящие жилые дома с участками площадью до 3000 кв.м.				
12	Площадь:	225893 кв. м				
13	Кадастровая стоимость:	35661728 руб.				
Сведения о правах:						

14	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ
	Правообладатель Общество с ограниченной ответственностью "Наручно-проектировочная компания "Спир-Росс"	№ 76-16-010172012-094 от 17.09.2012	—
15	Особые отметки:	—	
16	Сведения о природных объектах:	—	
Дополнительные сведения:			
17.1	Кадастровый номер участка, образованного с земельным участком:	—	
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:	—	
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или слиянию с кадастровым участком:	76-16-010401-47	
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:	—	
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания или земельного участка):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	
19	Сведения о кадастровых инженерах:	—	

Исполнитель: М.П. \_\_\_\_\_



Кадастровый паспорт

[https://rosreestr.ru/wps/pa\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.re](https://rosreestr.ru/wps/pa_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.re)

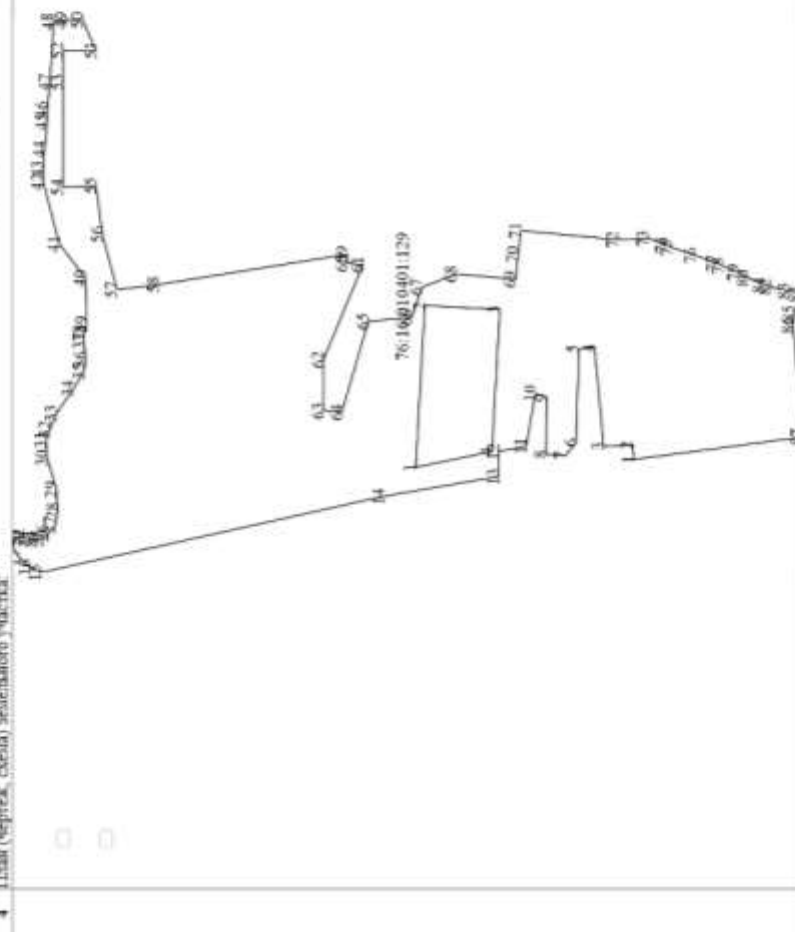
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"16" мая 2016г. № 99/2016/3822796

- 1 Кадастровый номер: 76:16:010401:129
- 4 План (чертеж, схема) земельного участка.

1 2 Лист № 2 3 Всего листов: 4



5 Масштаб —

\_\_\_\_\_ (подпись владельца) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_

М.П.

КП.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"16" мая 2016г. № 99/2016/3822796

Кадастровый номер: 76:16:010401:129

**Сведения о частях земельного участка и обременениях**

№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика части	
			2	3
1	2	3	2	3
1	2	2588	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 01.03.2013	4
2	3	437	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 76.16.2.87, Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", №№160 от 24.02.2009	
3	—	весь	Ипотека, Открытое акционерное общество "Сбербанк России"	
4	—	весь	Ипотека, Открытое акционерное общество "Сбербанк России"	
5	—	весь	Ипотека, Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество)	

(подпись)

М.П.

(подпись)

(подпись, фамилия)

КП.4

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"16" 008 2016, № 99/2016/3821796

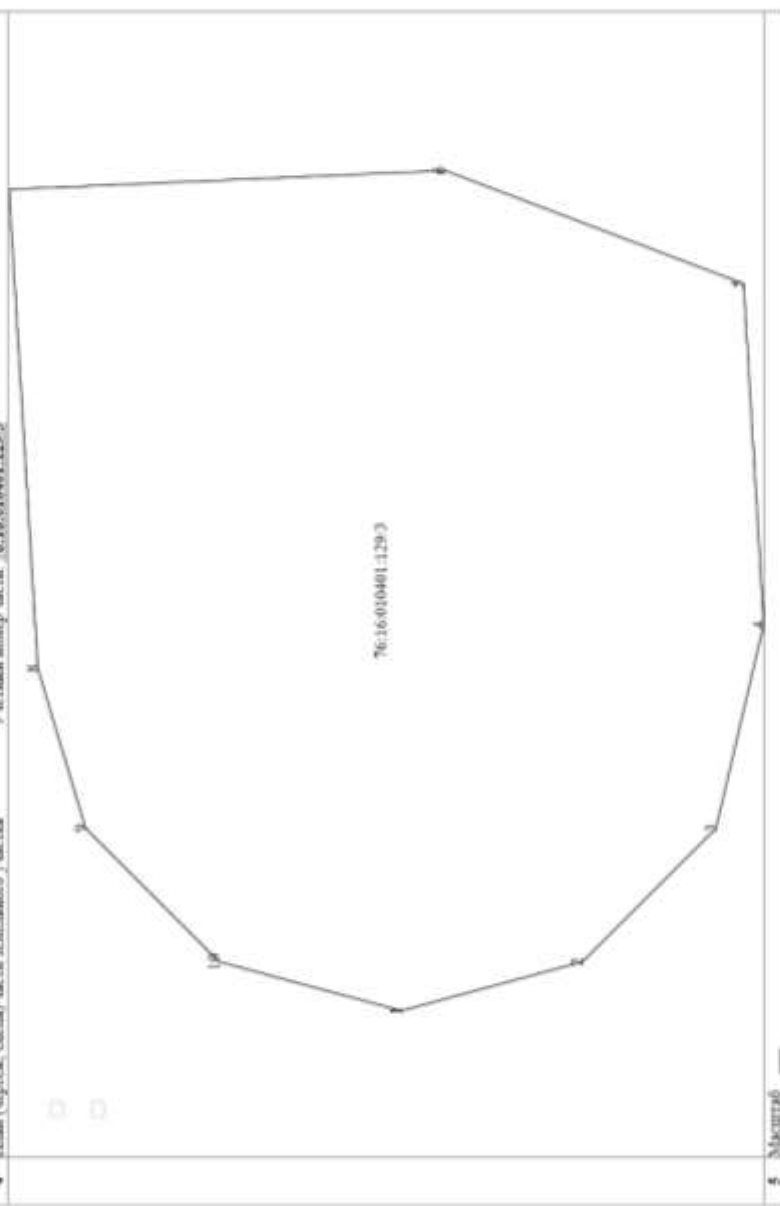
1 Кадастровый номер: 76:16:010401:129

4 План (вертикаль, слева) части земельного участка

Учетный номер части: 76:16:010401:129/3

2 Лист № 4

3 Всего листов: 4



5 Масштаб: —

Должность специалиста

М.П.

Подпись

Подпись Заказчика

Федеральный информационный ресурс  
(сайт государственной службы «Росреестр») 021

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Земельный участок  
(код объекта кадастрового учета)

Лист №	1	Всего листов	1
--------	---	--------------	---

№ 01 - по состоянию на 01.01.2016

Кадастровый номер	50:07:0080303:021
Объем кадастровой стоимости	30 453 000 000
Объем кадастровой стоимости	300 000 000 000
Дата вступления в силу кадастровой стоимости	18.07.2012

## Описание объекта кадастрового учета

1	Адрес (подлежащий учету)	Московская область, г. Коломна, ул. Базовая/улицы, д. 18		
2	Описание кадастрового участка	участок	300 0	земля
		земельный участок	(земельный)	(земельный участок)
3	Назначение	земельный участок		
4	Вид назначения	земельный участок		
5	Количество объектов, в том числе земельных участков	1, в том числе земельных участков 1		
6	Удостоверенный срок	20 летний срок		
7	Срок вступления в силу (сведения о сроках)	2012		
8	Кадастровый номер (ФГИС)	50:07:0080303		
9	Кадастровый номер земельного участка (участка), в границах которого расположен объект кадастрового учета	---		
10	Сведения о кадастровой стоимости земельного участка (стоимости)	---		
11	Кадастровый номер земельного участка, расположенного в границах земельного участка	50:07:0080303:021		
12	Сведения о праве	---		
13	Сведения о наличии в реестре объектов недвижимости	---		
14	Общая оценка	---		
15	Сведения о кадастровых документах	---		

18	Дополнительные сведения
18.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, образующий объект недвижимости
18.2	Кадастровый номер объекта недвижимости, образующий объект недвижимости
18.3	Кадастровый номер объекта, составляющий часть кадастрового участка

27. Порядок обременения государственными услугами кадастрового учета недвижимости (подробнее об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус равнозначных

(дата окончания действия)	(дата)	(подпись, фамилия)
---------------------------	--------	--------------------

1/02