

Отчет об оценке №703/О-18

объектов недвижимого имущества:

- Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменная, д.3, пом. I

Дата оценки: 27 Июня 2018 года

Дата составления отчета:
11 Июля 2018 года

Заказчик:
МП ГПЩ «ДЕЗ ЖКХ»

Исполнитель:
ООО «Р-Консалтинг», г. Пермь,
ул. Монастырская, 12а, оф.315;
тел.: (342)211 06 71;
почта: info@rc-prm.ru;
сайт: rc-prm.ru.

Директор департамента оценки
Ю.С. Окунцева



ПЕРМЬ 2018

Конкурсному управляющему МП ГПШ «ДЕЗ ЖКХ»
Г-ну Маскалеву А.Н.

Сопроводительное письмо

Уважаемый Александр Николаевич!

Согласно Договору №703/О от 05.06.2018 года, ООО «Р-Консалтинг» произвело оценку объектов недвижимого имущества:

1. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беяева, д.5а, пом. II
2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I

Оценка произведена по состоянию на 27.06.2018 года и выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299, а также №611 от 25.09.2014 г.

Характеристики оцениваемых объектов, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беяева, д.5а, пом. II, определенная по состоянию на 27.06.2018 г., округленно составляет:

17 126 661 (Семнадцать миллионов сто двадцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль с учетом НДС

14 514 119 (Четырнадцать миллионов пятьсот четырнадцать тысяч сто девятнадцать) рублей без учета НДС

Рыночная стоимость объекта оценки: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I, определенная по состоянию на 27.06.2018 г., округленно составляет:

23 140 642 (Двадцать три миллиона сто сорок тысяч шестьсот сорок два) рубля с учетом НДС

19 610 714 (Девятнадцать миллионов шестьсот десять тысяч семьсот четырнадцать) рублей без учета НДС

Результаты отчета действительны в течение 6 месяцев от даты его составления (ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ»).

С уважением,
Директор департамента оценки
ООО «Р-Консалтинг»



Ю.С. Окунцева

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ.....	5
1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	5
1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ).....	5
1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	5
1.8. ВИД СТОИМОСТИ	5
1.9. ДАТА ОЦЕНКИ	5
1.10. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	6
1.11. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.12. ОСОБЕННОСТИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.13. ПОРЯДОК И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИНФОРМАЦИИ	6
1.14. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ	6
1.15. ИНЫЕ РАСЧЕТНЫЕ ВЕЛИЧИНЫ, ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ, ПОДГОТОВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАДАНИЕМ НА ОЦЕНКУ	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ	6
2.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
2.3. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2.4. АНАЛИЗ ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ ИНФОРМАЦИИ	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ	8
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	10
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ	10
6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	10
6.3.1 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	10
6.3.2 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	10
6.3.3 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	11
6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	11
6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....	11
6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА.....	11
6.8. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
7.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	12
7.2.1.1. НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	12
7.2.1.2. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	12
7.2.3 СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7.2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7.2.5 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.2.6 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19

7.2.7 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
8. АНАЛИЗ РЫНКА В СЕГМЕНТЕ, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	21
8.1 ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ	21
8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	23
8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	24
8.4. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	26
8.5. ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДАННЫХ ФАКТОРОВ	30
8.6 ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, НЕПОСРЕДСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
8.7. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ	30
8.8. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	31
8.9. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	31
8.10. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
8.11 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР, СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	32
8.12 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ, НАПРИМЕР, ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ	33
8.13 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	33
9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	33
9.3. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДХОДОВ	34
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	67
10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	67
10.2 ОБОСНОВАН ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	67
10.3. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛОВ, В КОТОРЫХ МОГУТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТИ	68
10.4. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	69
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	70
12.1 ФОТОМАТЕРИАЛЫ	70
12.2 КОПИИ ЭЛЕКТРОННЫХ ЛИСТОВ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ	96

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

Объекты недвижимого имущества:

1. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II
2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Таблица №1

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50/014/001/2018-9904 от 11.05.2018г. - Технический паспорт помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II от 07.06.2010г. - Акт о приеме-передаче здания (сооружения) №3 от 29.07.2011г. - Свидетельство о государственной регистрации права сер. 50-А3 №489345 от 23.04.2014г. - Технический паспорт помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I от 10.05.2010г. - Акт о приеме передаче здания (сооружения) №43/3 от 25.09.2009г.

1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ИХ ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Каждый из объектов оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.

1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Право собственности принадлежит муниципальному образованию - городское поселение Щелково.

МП ГПЩ «ДЕЗ ЖКХ» объекты принадлежат на праве хозяйственного ведения.

Муниципальное предприятие городского поселения Щелково «Дирекция единого заказчика жилищно-коммунального хозяйства» (МП ГПЩ «ДЕЗ ЖКХ»)

ОГРН 1035010203800 от 27.02.2003г.

Юр. адрес: 141100, Московская обл., г. Щёлково, ул. Краснознаменская, д.3

Права, учитываемые при оценке объектов оценки - право собственности¹.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Запрещение сделок имуществом².

1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объектов оценки.

1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты оценки могут быть использованы при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

1.8. ВИД СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость

1.9. ДАТА ОЦЕНКИ

27.06.2018 года

¹ Исходя из целей оценки, в рамках данного отчета определяется рыночная стоимость объектов оценки.

² Исходя из целей оценки, существующие обременения объектов оценки при расчете их рыночной стоимости не учитываются.

1.10 ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

В рамках законодательства РФ.

1.11. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛОВ, В КОТОРЫХ МОГУТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Указание интервалов не требуется.

1.12. ОСОБЕННОСТИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Особенности отсутствуют.

1.13. ПОРЯДОК И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИНФОРМАЦИИ

Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора.

1.14. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ

Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует.

1.15. ИНЫЕ РАСЧЕТНЫЕ ВЕЛИЧИНЫ, ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ, ПОДГОТОВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАДАНИЕМ НА ОЦЕНКУ

Отсутствуют.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ**

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете - рыночная.

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

2.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимость объектов оценки, то есть наиболее вероятная цена, по которой данные объекты оценки могут быть отчуждены на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

- ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.
- ФСО-7, устанавливающий общие требования к проведению оценки, порядок составления задания на оценку, порядок проведения анализа рынка для определения стоимости объекта,

содержит положения, касающиеся анализа наиболее эффективного использования объекта, подходов к оценке и согласования результатов оценки.

2.3. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков»:

- ОСТ ДСО 1.01 «Цели, сфера применения и организация стандартов» (введен в 2011г.),
- ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке» (введен в 2011г.),
- ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества» (введен в 2011г.),
- Правила оценочной деятельности СРО «Деловой союз оценщиков» от 11 марта 2011г.

2.4. АНАЛИЗ ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ ИНФОРМАЦИИ

Таблица №2

Информация о виде и объеме прав на Объекты оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объекты оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на них (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объектах оценки	Установление конструктивных особенностей Объектов оценки, права на которые оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объектов, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объектов оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объекты оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объектов оценки, права на которые оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объектов оценки, права на которые оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объектов оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Не требуется
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Не требуется

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

3.1. ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Эксперты не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным объектам, несет владелец объектов. Эксперты заявляют, что аудиторская проверка финансовой и бухгалтерской документации в рамках настоящей оценки не проводилась.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
6. По информации, предоставленной заказчиком, объект на момент оценки свободен от каких-либо ограничений на использование и свободен от прав на него третьих лиц.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение оценщика относительно величины стоимости объекта действительно только на дату оценки. 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, а, следовательно, и на величину арендной платы.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по величине, указанной в данном отчете, эта цена зависит от многих факторов, в том числе от умения сторон вести переговоры.
11. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, специалист для выполнения работы соответствуют существующим требованиям.
12. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

4.1.1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА

Муниципальное предприятие

4.1.2. ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ

Муниципальное предприятие городского поселения Щелково «Дирекция единого заказчика жилищно-коммунального хозяйства» (МП ГПЩ «ДЕЗ ЖКХ»)

4.1.3. ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР (ОГРН)

ОГРН 103501020380

4.1.4. ДАТА ПРИСВОЕНИЯ ОГРН

27.02.2003г.

4.1.5. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ

Юр. адрес: 141100, Московская обл., г. Щёлково, ул. Краснознаменская, д.3

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Окунцева Юлия Сергеевна

осуществляет оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с ООО «Р-Консалтинг», являющаяся членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков» (далее НП СРО «Деловой союз оценщиков»), включена в реестр оценщиков 02 ноября 2016 года, Свидетельство № 964. Местоположение НП СРО «Деловой союз оценщиков»: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д.31, оф.322; тел. (499) 230-04-50; e-mail: org@srodso.ru

4.2.1.1. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКА

Имеет соответствующее образование в области оценки, что подтверждается следующими документами: государственный диплом ФГБОУ ВПО «ПНИПУ», Магистр по направлению подготовки Строительство с присвоением специального звания «Магистр-Инженер»; Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», №592401723646, выдан 03 февраля 2015 года.

Имеет соответствующее подтверждение профессиональных знаний в области оценки, что подтверждается следующим документом: квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003144-1 от 07.02.2018г.

4.2.1.2. СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Полис страхования гражданской ответственности оценщика №5101-000450-12/17 от 27 июля 2017 года. Выдан САО «Якорь». Срок действия полиса с 27 июля 2017 года по 26 июля 2018 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

4.2.1.3. СТАЖ РАБОТЫ ОЦЕНЩИКА В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5 лет

4.2.1.4. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ ОЦЕНЩИКА

ООО «Р-Консалтинг». Адрес: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

4.2.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»

ИНН 5904256799; КПП 590401001; ОГРН 1115904015853, дата присвоения 06.10.2011г.; БИК 045744830; ОКПО 37003358

Полис страхования гражданской ответственности ООО «Р-Консалтинг» №5101-000463-12/17 от 08 сентября 2017 года. Выдан ОАО «Страховое общество «ЯКОРЬ». Срок действия полиса с 08 сентября 2017 года по 07 сентября 2018 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Юридический адрес:

614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

Тел.: (342) 211 06 70, (342) 259 90 33, факс: (342) 211 06 71

Email: info@rc-prm.ru

Сайт: www.rc-prm.ru

Согласно требованию ст. 15.1 Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, с изменениями и дополнениями, в штате ООО «Р-Консалтинг» по трудовому договору работают 2 оценщика.

4.2.3 КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ ОЦЕНЩИКА

Контактный телефон: 8-950-478-34-68

Почтовый адрес: 614010, Пермский край, г. Пермь, ул. Овчинникова, 17-76

Электронная почта: info@rc-prm.ru

4.2.4 НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не имеют права вмешиваться в деятельность Оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки

объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Договор №703/О от 05.06.2018 года

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

Таблица №3

Объекты оценки:	Объекты недвижимого имущества: 1. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II 2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I
Заказчик	МП ГПЩ «ДЕЗ ЖКХ»
Собственник	Право собственности принадлежит муниципальному образованию - городское поселение Щелково. МП ГПЩ «ДЕЗ ЖКХ» объекты принадлежат на праве хозяйственного ведения.
Основания для проведения оценки объекта оценки	Договор №703/О от 05.06.2018 года
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	27.06.2018г.

6.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.3.1 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Таблица №4

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	17 557 523
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I	22 933 879

6.3.2 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Таблица №5

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	16 766 950
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I	23 313 260

6.3.3 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Затратный подход не применялся.

6.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица №6

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта, руб. без учета НДС
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	17 126 661 (Семнадцать миллионов сто двадцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль с учетом НДС	14 514 119 (Четырнадцать миллионов пятьсот четырнадцать тысяч сто девятнадцать) рублей без учета НДС
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I	23 140 642 (Двадцать три миллиона сто сорок тысяч шестьсот сорок два) рубля с учетом НДС	19 610 714 (Девятнадцать миллионов шестьсот десять тысяч семьсот сорок два) рублей без учета НДС

6.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Настоящий анализ проведен исключительно для целей определения сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях. Результаты оценки стоимости объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

703/О-18

6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

11.07.2018 г.

6.8. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

27.06.2018 г.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица №7

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> – Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50/014/001/2018-9904 от 11.05.2018г. – Технический паспорт помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II от 07.06.2010г. – Акт о приеме-передаче здания (сооружения) №3 от 29.07.2011г. – Свидетельство о государственной регистрации права сер. 50-А3 №489345 от 23.04.2014г. – Технический паспорт помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I от 10.05.2010г. – Акт о приеме передаче здания (сооружения) №43/3 от 25.09.2009г.

7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Право собственности принадлежит муниципальному образованию - городское поселение Щелково.

МП ГПЩ «ДЕЗ ЖКХ» объекты принадлежат на праве хозяйственного ведения.

Муниципальное предприятие городского поселения Щелково «Дирекция единого заказчика жилищно-коммунального хозяйства» (МП ГПЩ «ДЕЗ ЖКХ»)

ОГРН 1035010203800 от 27.02.2003г.

Юр. адрес: 141100, Московская обл., г. Щёлково, ул. Краснознаменская, д.3

7.2.1.1. НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Право хозяйственного ведения.

7.2.1.2. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Информация о балансовой стоимости объектов оценки Заказчиком не была предоставлена.

7.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

Запрещение сделок имуществом³.

7.2.3 СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Сведения о физических свойствах объектов оценки указаны в таблицах №8-13

7.2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица №8

№ п/п	Объект оценки	Сведения о физическом износе и устареваниях
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беяева, д.5а, пом. II	Физический износ здания, в котором расположен объект оценки составляет 6,4%. Признаков экономического и функционального устаревания не выявлено.
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I	Физический износ здания, в котором расположен объект оценки составляет 27,2%. Признаков экономического и функционального устаревания не выявлено.

*Физический износ при расчете методом эффективного возраста

При использовании данной методики физический износ определяется по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ОЭЖ}} \times 100\%$$

где: ЭВ - эффективный возраст (срок использования здания или сооружения).

ОЭЖ - общая экономическая жизнь (общий планируемый срок использования здания) - определяется в соответствии с «Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», М., 1991 г.

Издание «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социального назначения. Нормы проектирования» ВСН 58-88 (р), М, 1990 г.

Срок службы определен в соответствии с классификацией жилых, административных и производственных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий:

³ Исходя из целей оценки, существующие обременения объектов оценки при расчете их рыночной стоимости не учитываются.

Таблица №9

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы – железобетонные или кирпичные; перекрытия – железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
II	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы – железобетонные или кирпичные; перекрытия – железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы – железобетонные; перекрытия – деревянные	100
IV	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы – кирпичные или деревянные; перекрытия – деревянные	80
V	Здания деревянные; стены – бревенчатые или брусчатые	50
VI	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VII	Облегченные здания	15
VIII	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

Источник информации: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy/>

Определение величины физического износа объектов оценки

Таблица №10

№ п/п	Объект	Год постройки	Фактический возраст объекта, лет	Нормативный срок службы объекта, лет	Величина физического износа объекта оценки, %
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	2010*	8	125	6,4%
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменная, д.3, пом. I	1984	34	125	27,2%

***Примечание:** согласно данным технического паспорта установить год постройки здания не представляется возможным (не указан), величина физического износа согласно данным технического паспорта составляет 0%. Технический паспорт составлен по состоянию на 2010г., таким образом расчет величины физического износа здания, в котором расположен объект оценки производится от даты составления технического паспорта объекта оценки - 2010г. с учетом износа здания на дату составления технического паспорта (0%).

7.2.5 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Характеристики объектов недвижимого имущества:

Местоположение:

Щёлково – город в Щёлковском районе Московской области России. Административный центр Щёлковского района и муниципального образования городское поселение Щёлково.

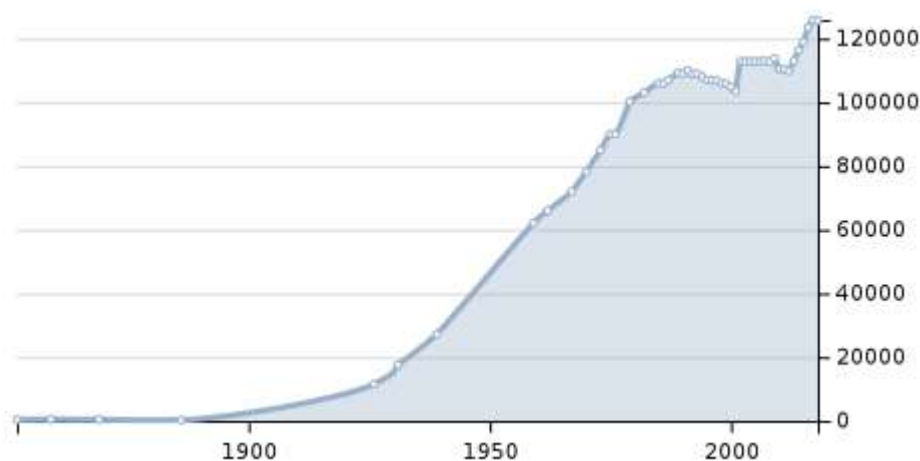
Население – 125 634 чел. (2018). Площадь города – 52 км².

Расположен в 15 км к северо-востоку от МКАД, на обоих берегах реки Клязьмы. Железнодорожные остановочные пункты в черте города (в порядке удаления от Москвы): станция Соколовская, платформа Воронок, станция Щёлково, платформа Гагаринская, станция Чкаловская, платформа Бахчиванджи на линии Мытищи – Фрязево Ярославского направления МЖД. На юго-восточной окраине города находится военный аэропорт Чкаловский.

Население

Численность населения										
1852	1859	1869	1886	1926	1931	1939	1959	1962	1967	1970
392	↗492	↘428	↘289	↗11 524	↗17 600	↗27 209	↗62 051	↗66 000	↗72 000	↗78 288

1973	1975	1976	1979	1982	1985	1986	1987	1989	1990	1991
↗85 000	↗90 000	→90 000	↗100 281	↗103 000	↗106 000	→106 000	↗107 000	↗109 255	↘109 000	↗110 000
1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
↘109 000	→109 000	↘108 000	↘107 000	→107 000	→107 000	↘106 000	↘105 900	↘104 900	↘103 500	↗112 865
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
↗112 900	→112 900	→112 900	→112 900	↗113 000	↘112 800	↗113 888	↘110 411	↘110 400	↘109 828	↗112 993
2014	2015	2016	2017	2018						
↗116 366	↗118 962	↗123 520	↗125 843	↘125 634						



На 1 января 2017 года по численности населения город находился на 134 месте из 1112 городов Российской Федерации.

Экономика

Промышленность

В Щёлкове находятся:

- ЗАО «Щёлковохлеб» — одно из крупнейших предприятий в Щёлкове с годовым объёмом производства в 2010 году более 1 млрд рублей, персонал предприятия составляет более 880 человек. Ежедневно производятся 90 тонн хлебобулочных и кондитерских изделий.
- Завод по производству соков ЗАО «Мултон». Предприятие площадью более 11 гектар и производительностью около 700 млн литров в год, на котором трудится более 1000 человек. Выпускает соки под брендами Rich и «Добрый».
- ОАО «Валента Фармацевтика» (ранее — «Щёлковский витаминный завод»). Предприятие заняло 4 место в 2010 году по объёму производства лекарственных средств среди предприятий фармацевтической промышленности России.
- ГУП «Щёлковский завод вторичных драгоценных металлов» — предприятие по переработке лома и отходов драгоценных металлов: золота, серебра и других.
- ОАО «ЭНА» — производство электронасосных агрегатов «ЭНА».
- ЗАО «Щёлково Агрохим» — предприятие по производству химических средств защиты растений.
- Щёлковский металлургический завод — ОАО «Щёлмет».
- Также в Щёлкове расположены хлопчатобумажный комбинат, ткацкая фабрика «Славия», НИИ «Химмаш», Центральный телеграф.

Банки В городе работают банки: ДжиИ Мани Банк, Щёлковское отделение № 2575 Сбербанк России, Банк «Возрождение», ВТБ 24, Газпромбанк, Кредитный агропромбанк, Росбанк, Московский кредитный банк, Банк Москвы, Совкомбанк, Почта Банк, Восточный экспресс банк, Промсвязьбанк и др.

Торговля В центре города работает Щёлковский районный рынок.

- 15 мая 2004 года был открыт торговый дом «Щёлково». Это пятиэтажное здание с 9-этажной офисной башней, расположенное в центре города на берегу реки Клязьма. Общая площадь — 30 тыс. м².
- 1 декабря 2006 года был открыт крупный гипермаркет «Глобус» с торговой площадью около 12 тыс. м².

- В ноябре 2008 года напротив гипермаркета Глобус – ТЦ «Гранд Плаза» общей площадью 10,7 тыс. м².
- 13 августа 2011 года открылся новый гипермаркет Castorama площадью 9,7 тыс. м².
- В сентябре 2017 года в микрорайоне Богородский открылся гипермаркет «Ашан».

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Щёлково>

Рисунок №1

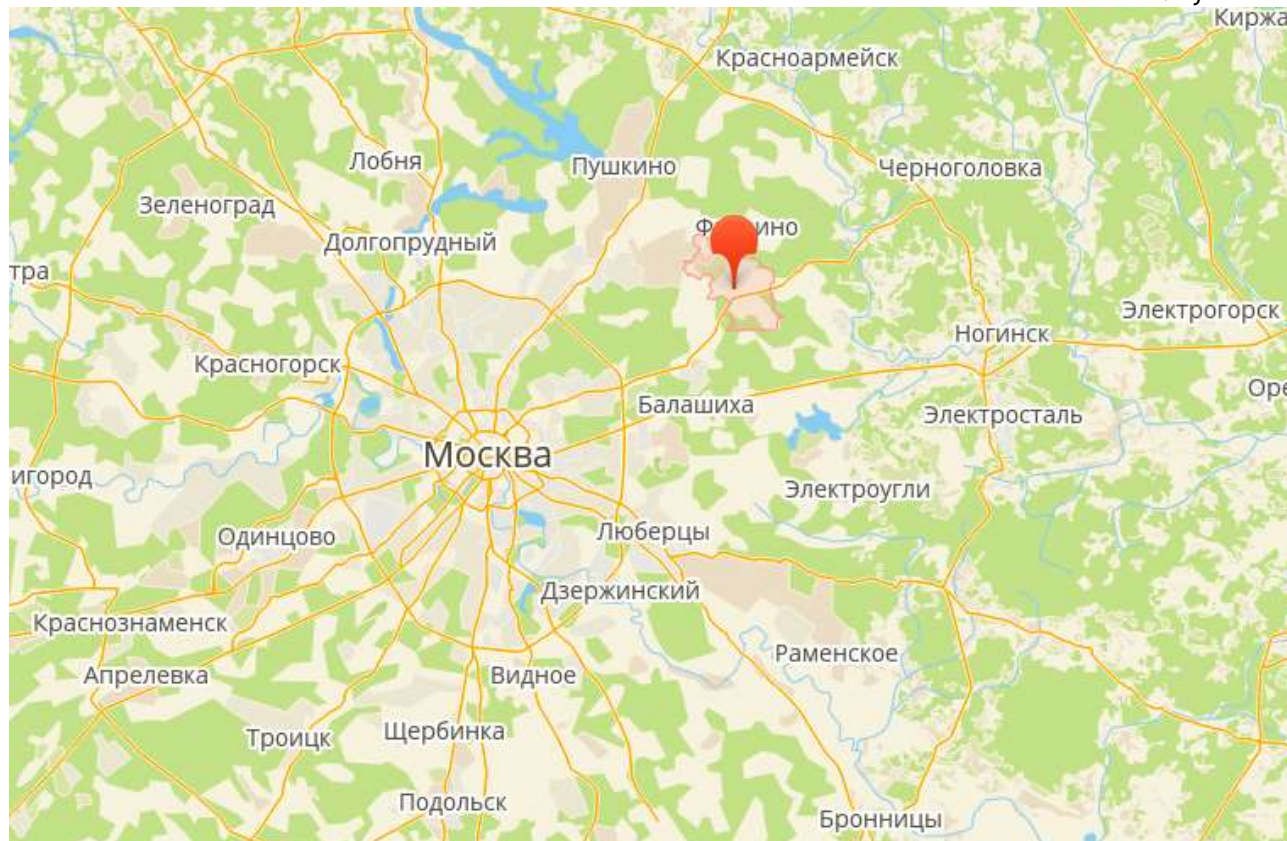
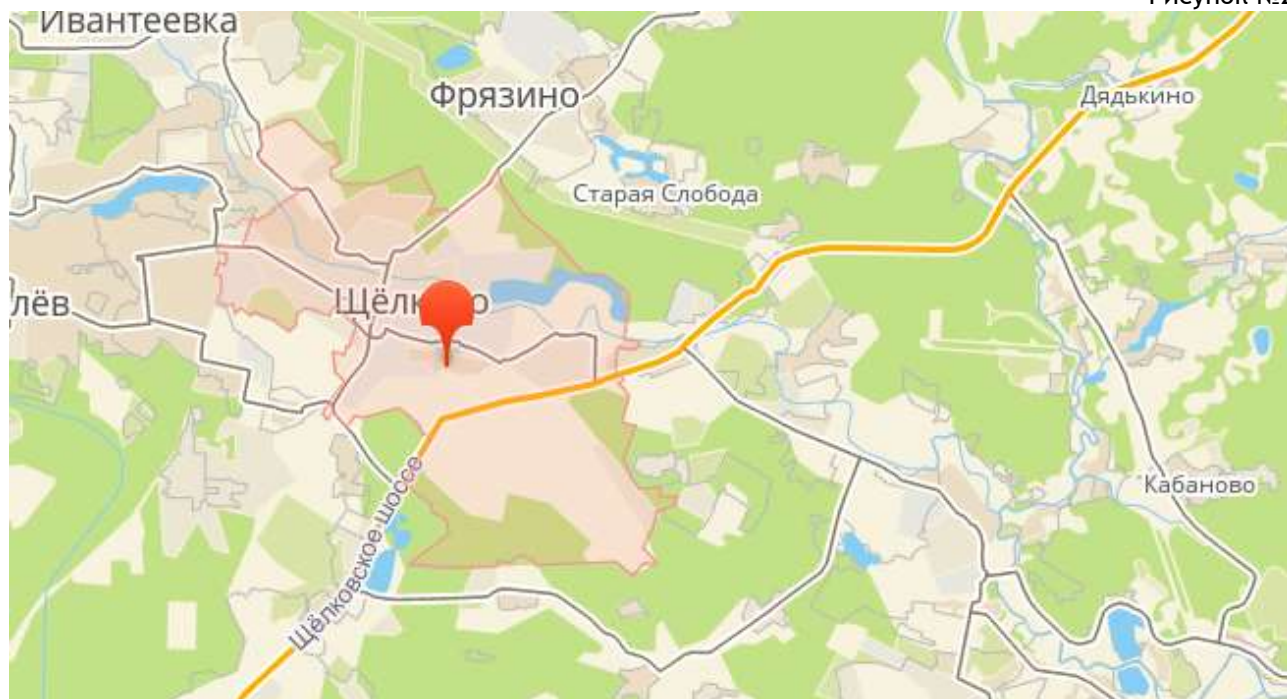


Рисунок №2



Источник: Интерактивная карта 2Гис.

Определение ценности местоположения

Таблица №11

Факторы, влияющие на стоимость	Описание	Повышающее/понижающее влияние на средний показатель стоимости
Категория престижности	Московская область, г. Щелково. г. Щелково расположен в 44 кв.м. от г. Москвы. Объекты оценки расположены на небольшом удалении от центральной части города.	Оказывает повышающее влияние на величину рыночной стоимости
Тип объекта: - отдельно стоящие здания - встроенно-пристроенные помещения, находящиеся на 1,2-м этажах в жилых зданиях - встроенные помещения в нежилых зданиях многофункционального назначения	Встроенные помещения, находящиеся на 1-2 этажах административного здания и Встроенные помещения, расположенные на 1 этаже жилого дома	Как правило, встроенные помещения стоят дешевле, чем отдельно стоящее здание с земельным участком в пределах площади застройки, следовательно, тип объекта отрицательно влияет на стоимость объектов оценки.
Нежилые объекты, расположенные в здании Объекта оценки	Краснознаменская, д.3: 1. ООО МосОблЕИРЦ; 2. ООО ДЕЗ ЖКХ - объект оценки. Беляева, д.5а: 1. Участковый пункт полиции г. Щелково 2. ООО Жилсервис, управляющая компания	Всего в зданиях объектов оценки расположено по 2 организации. Конкурентная среда разряженная.
Транспортная доступность (удаленность транспортных магистралей)	Легковой/грузовой, общественный/личный	Интенсивность транспортного потока и его направленность - повышающее влияние на величину рыночной стоимости
Остановки общественного транспорта (удаленность)	Краснознаменская, д.3: Ближайшая остановка общественного транспорта вблизи объекта оценки (150 м) «Магазин Рассвет (ул. Комарова)» Беляева, д.5а Ближайшая остановка общественного транспорта вблизи объекта оценки (400 м) «Платформа Бахчиванджи»	Остановки общественного транспорта расположены близко. Влияние на стоимость объектов оценки положительное.
Наличие организованных стоянок	Присутствует	Наличие мест для парковки оказывает положительное влияние на величину рыночной стоимости
Обобщающая характеристика: Местоположение Объектов оценки характеризуется как удобное для размещения объектов коммерческого назначения. К отрицательным моментам, способным существенно снизить потребительскую ценность объектов можно отнести тип объектов.		

Характеристика объекта оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II

Рисунок №3

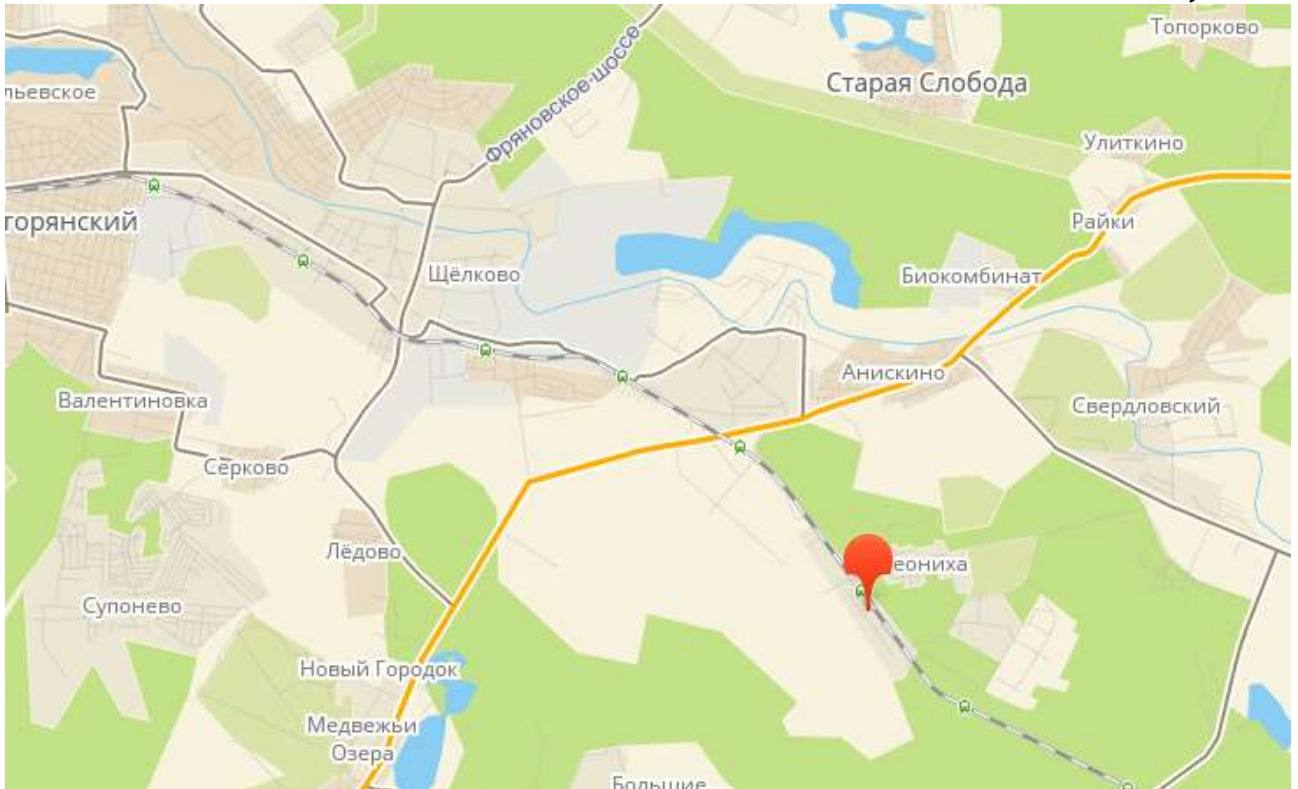
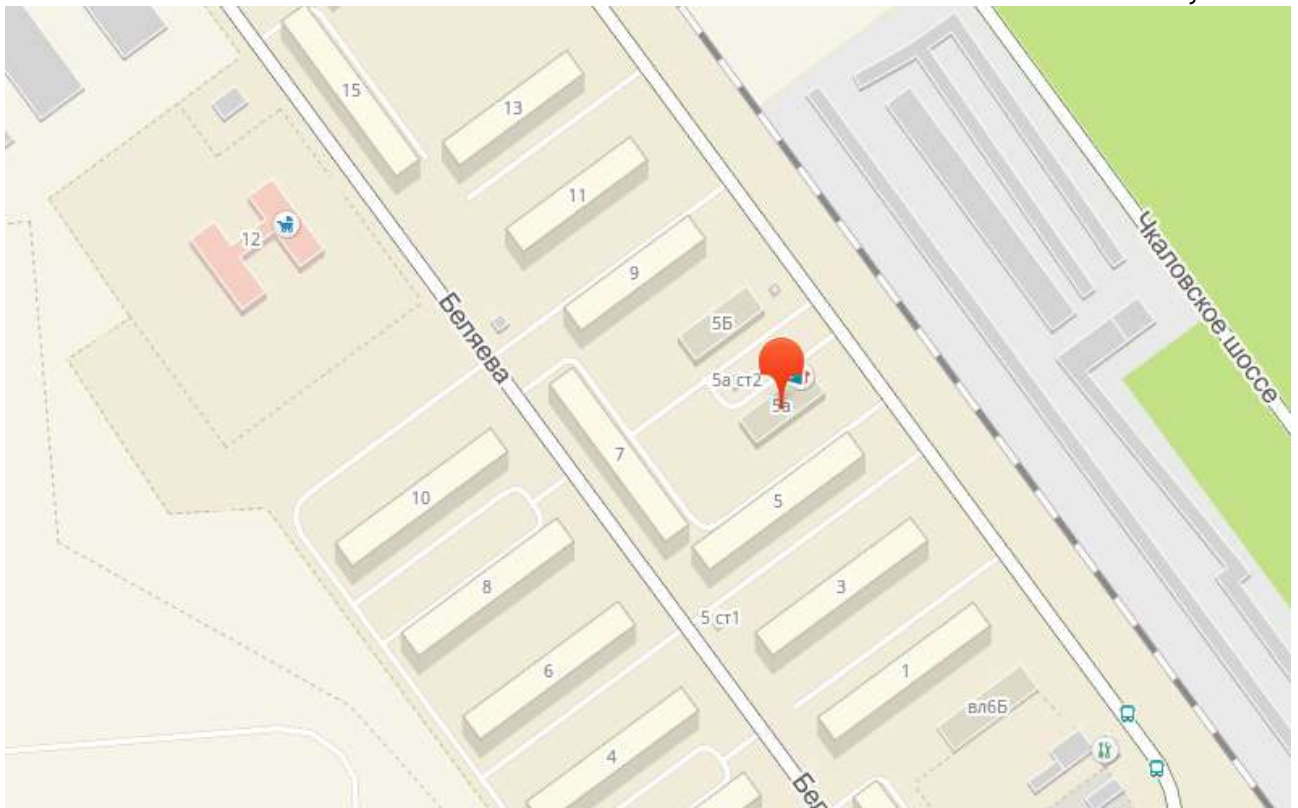


Рисунок №4



Источник: Интерактивная карта 2Гис

Таблица №12

Показатель		Описание или характеристика показателя
Объемно-планировочное решение		Нежилое помещение на 1-2 этажах административного здания
Текущее использование		Административные помещения (офис)
Год постройки здания		Не установлен
Этаж расположения		1,2 этажи
Общая площадь помещения, кв.м.		417,4
Стены		Шлакоблочные
Перегородки		Деревянные, шлакоблочные
Перекрытия		Деревянные, шлакоблочные
Полы		Линолеум, дощатые
Проемы	Окна	Двойные спаренные створные
	Двери	Щитовые, металлические
Внутренняя отделка		Обои, плитка, потолки побелены
Состояние отделки		Хорошее
Техническое обеспечение		Отопление - центральное Водоснабжение - центральное Электроснабжение - скрытый тип проводки Канализация - центральная

*Примечание: Данные о местоположении объекта оценки получены Оценщиком при визуальном осмотре, а также согласно данным информации, предоставленной Заказчиком.

Характеристика объекта оценки: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменная, д.3, пом. I

Рисунок №5

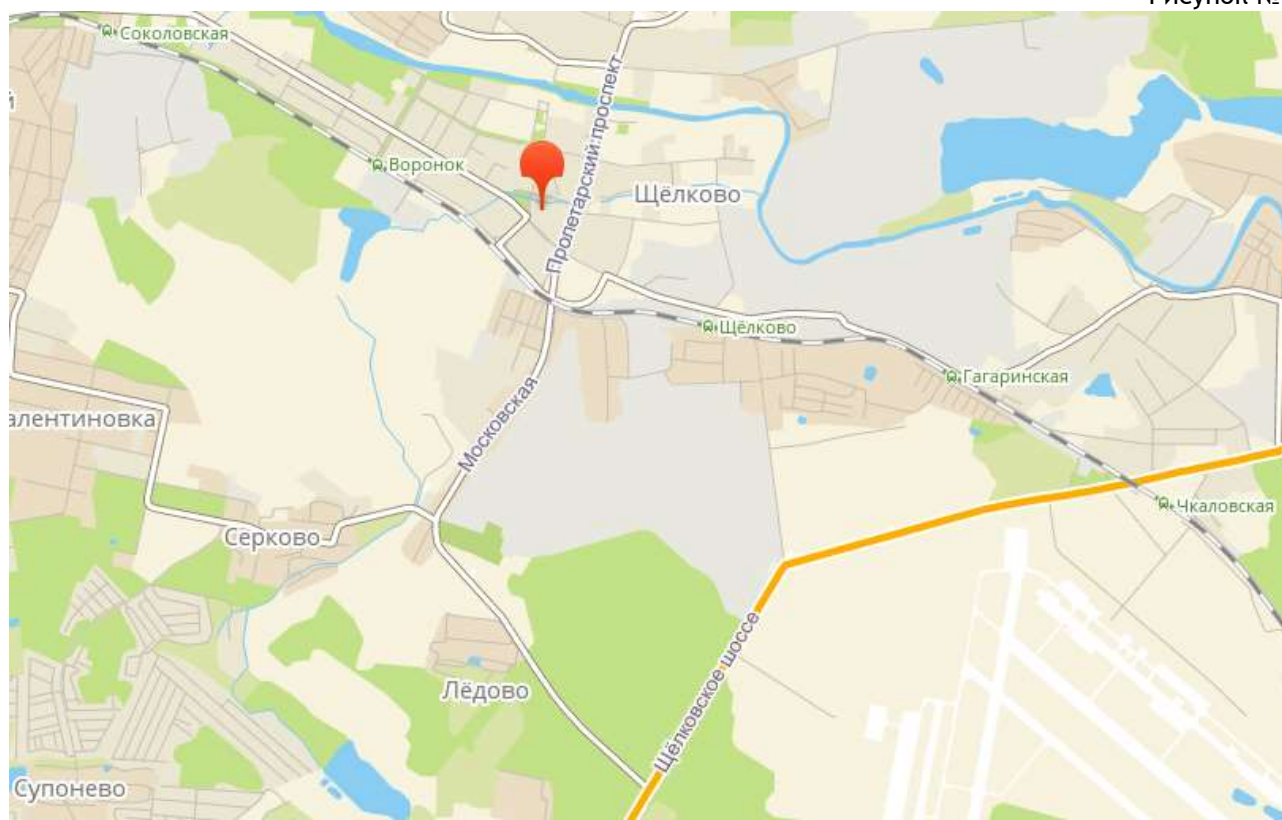
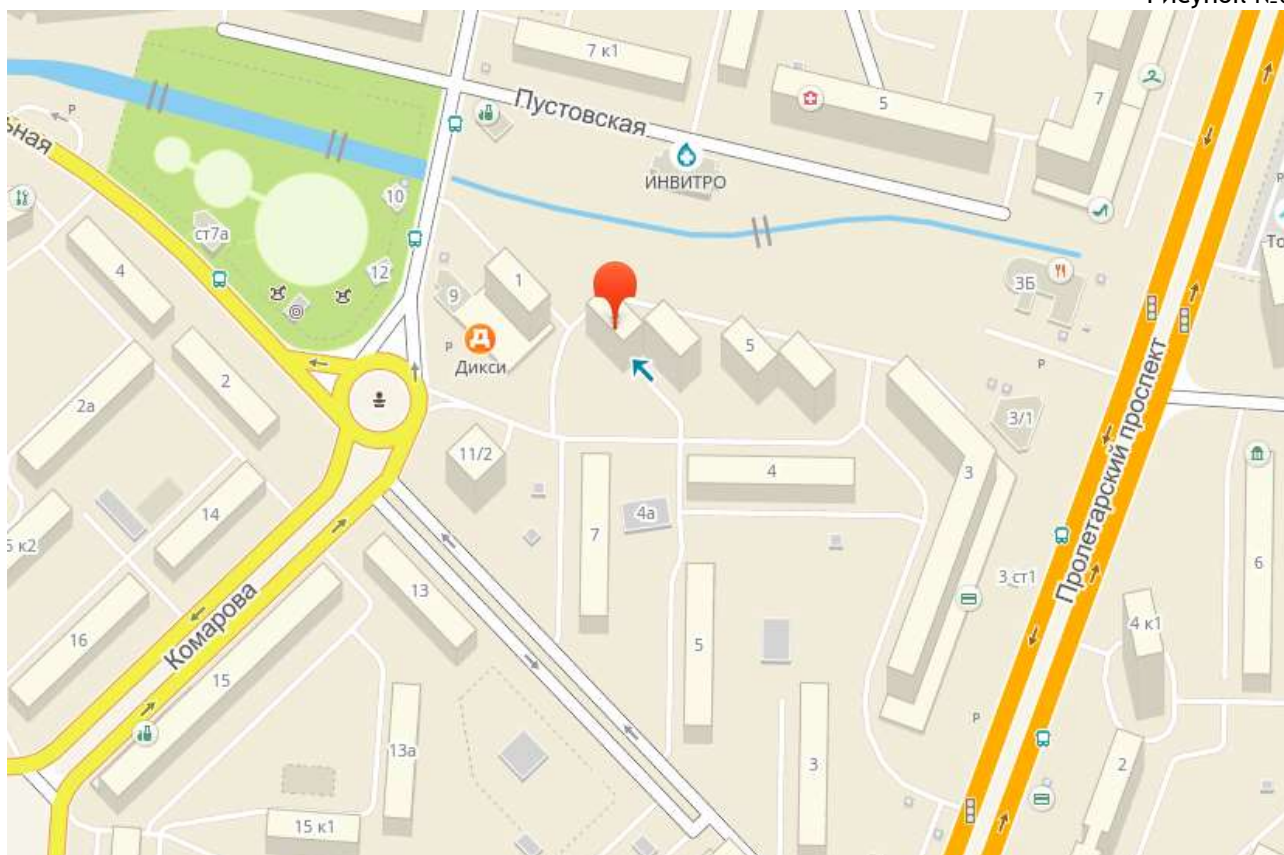


Рисунок №6



Источник: Интерактивная карта 2Гис

Таблица №13

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменная, д.3, пом. I		
Показатель	Описание или характеристика показателя	
Объемно-планировочное решение	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома	
Текущее использование	Административные помещения (офис)	
Год постройки здания	1984	
Этаж расположения	1 этаж	
Общая площадь помещения, кв.м.	447,2	
Стены	Кирпичные	
Перегородки	Гипсолитовые, кирпичные	
Перекрытия	Железобетонные	
Полы	Линолеум, плитка	
Проемы	Окна	Двойные створные, спаренные
	Двери	Щитовые
Внутренняя отделка	Обои, кафель, потолки побелены, подвесные потолки	
Состояние отделки	Хорошее	
Техническое обеспечение	Отопление - центральное Водоснабжение - центральное Электроснабжение - скрытый тип проводки Канализация - центральная	

*Примечание: Данные о местоположении объекта оценки получены Оценщиком при визуальном осмотре, а также согласно данным информации, предоставленной Заказчиком.

7.2.6 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату оценки объекты оценки используются по назначению - в качестве нежилых помещений коммерческого (административного) назначения.

7.2.7 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Не обнаружены

7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Не выявлено

7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования (Н.Э.И.) - процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование и является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать следующим четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Понятие оптимального использования, применяемого в настоящем отчете, определяется как наиболее эффективное разрешенное законом использование земельного участка и возведенного на нем объекта недвижимости с наибольшей отдачей.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Юридическая допустимость - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством (рассмотрение всех документов, регламентирующих нормативно-юридическую сторону вариантов функционального использования).

Характер использования может быть ограничен договорами аренды, запретом на использование отдельных видов материалов, ограничением определённой этажности, запретом на строительство в данном месте, негативным настроением местного населения и т.д.

2. Физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры и форма участка, его доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).

3. Экономическая оправданность - рассмотрение того, какое из физически осуществимых и разрешенных законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов).

Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов для компенсации затрат на инвестиции).

4. Максимальная продуктивность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Из всех финансово целесообразных вариантов необходимо выбрать использование, которое создаёт максимальную остаточную стоимость земли, либо обеспечивает максимальный возврат инвестированного капитала.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

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

Таблица №14

Варианты НЭИ	Тест на НЭИ			
	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Помещение свободного коммерческого (административного)	+	+	+	+

назначения				
Жилое помещение	-	-	-	-
Производственное помещение	-	-	-	-
Складское помеще- ние	-	-	-	-

Источник: Проф. Коростелев С.П. «Определение НЭИ при оценке недвижимости» (<http://www.ocenchik.ru/docs/197.html>)

Вывод: Возможным использованием объектов оценки является их использование в текущих целях. В связи с тем, что законодательно разрешено использование объектов только в текущем использовании (согласно данным свидетельства о государственной регистрации права, выписки из единого государственного реестра недвижимости, а также согласно данным технических паспортов), рассмотрение параметров физической осуществимости, финансовой осуществимости и максимальной эффективности не имеет смысла. На основании проведенного анализа наиболее эффективного использования объектов оценки, объекты недвижимого имущества могут быть использованы только в текущем назначении - в качестве встроенных помещений коммерческого (административного) назначения.

8. АНАЛИЗ РЫНКА В СЕГМЕНТЕ, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

К внешним ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объектов настоящей оценки, относятся следующие факторы:

1. Экономическая и социальная ситуация в регионе;
2. Ситуация на рынке коммерческой (административной) недвижимости;

Ниже представлены обзоры и анализ данных ценообразующих факторов.

8.1 ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ

8.1.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНЫХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (РФ)

Основные итоги социально-экономического развития Российской Федерации за май 2018 г.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле рост ВВП ускорился до 1,7 % г/г после 1,3 % г/г в 1кв18. Основной вклад в увеличение темпов роста ВВП в апреле по сравнению с предыдущими месяцами внесло улучшение динамики строительного сектора. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в апреле сохранился на уровне марта (0,3 п.п.). Другие базовые виды деятельности также продемонстрировали рост. Существенный положительный вклад в динамику ВВП, как и в предыдущие месяцы, вносит сектор услуг.

Ситуация на рынке труда в апреле по сравнению с 1кв18 в целом не изменилась. Безработица в апреле сохранилась на уровне 4,8 % от рабочей силы (с устранением сезонности) и остается вблизи естественного уровня. За период с начала года численность рабочей силы не изменилась, численность занятых увеличилась за счет сокращения числа безработных.

Определяющим фактором динамики заработных плат в целом по экономике остается рост оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, подпадающих под «майские» указы Президента Российской Федерации. Рост заработной платы в социальном секторе, в котором реализуются мероприятия по ее повышению, в целом за 1кв18 составил, по оценке, 24,5 % г/г в номинальном выражении. Вместе с тем номинальный темп роста заработных плат в частном секторе также стабилизировался на высоком уровне (около 10 % г/г).

В апреле темп роста розничного товарооборота несколько увеличился (до 2,4 % г/г после 2,0 % г/г в марте), однако остается существенно ниже темпа роста реальных заработных плат. В то же время другие индикаторы динамики потребительского спроса (как полученные в результате опросов, так и основанные на «жестких» данных) свидетельствуют о более уверенном его восстановлении, что, вероятно, связано с изменениями в структуре потребления.

Инвестиции в основной капитал выросли на 3,6 % г/г в 1кв18. Драйвером роста инвестиций остаются закупки предприятиями производственного оборудования - как отечественного, так и импортного. Отрицательный вклад в динамику инвестиций в 1кв18 внесло строительство.

Кредит экономике в апреле продолжил расти. Хотя корпоративное кредитование продолжает расширяться, темпы роста розничного кредитного портфеля остаются выше в 3-4 раза и по-прежнему превышают номинальные темпы роста заработных плат. В условиях широких возможностей для рефинансирования населением ранее взятых кредитов доля просроченной задолженности по кредитам населению устойчиво сокращается (6,4 % в апреле) и с февраля находится ниже соответствующего показателя для корпоративного портфеля. В то же время доля просроченных кредитов предприятиям остается стабильной с середины 2016 года.

Несмотря на благоприятную конъюнктуру сырьевых рынков, в апреле-мае рубль, как и большинство валют стран с формирующимися рынками, находился под давлением из-за волатильности на мировых финансовых рынках и снижения склонности к риску глобальных инвесторов (и, как следствие, - укрепления доллара США). Еще одним фактором ослабления рубля стал введенный в начале апреля дополнительный санкционный пакет в отношении российских компаний и граждан. Вместе с тем текущая ситуация не создает каких-либо рисков для финансовой стабильности. В этих условиях Банк России в мае проводил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила в стандартном режиме. Объем покупок с начала мая составил 4,6 млрд. долл. США (в апреле - 3,4 млрд. долл. США).

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в апреле рост ВВП ускорился до 1,7 % г/г. В январе, феврале и марте темпы роста составили 1,4 % г/г, 1,4 % г/г и 1,1 % г/г соответственно¹. За январь-апрель ВВП увеличился на 1,3 % г/г. Основной вклад в увеличение темпов роста ВВП в апреле по сравнению с мартом внесло улучшение динамики строительного сектора. Объем работ по виду деятельности «Строительство» увеличился на 1,4 % г/г в реальном выражении после падения на 9,7 % г/г в марте и околонулевой динамики в январе-феврале. Восстановлению темпов роста строительства в апреле способствовало возвращение погоды к календарной норме после мартовских холодов, которые стали одной из причин резкого ухудшения динамики сектора в начале весны. Дополнительный вклад в волатильность годовых темпов роста строительной отрасли также внесли статистические особенности расчета показателя с использованием метода дефлятирования. В то же время динамика номинальных объемов строительных работ (с очисткой от сезонности) и физические объемы производства стройматериалов в последние месяцы не демонстрируют выраженной тенденции к росту, что дает основания говорить о продолжающейся стагнации в строительном секторе в текущем году. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в рост ВВП в апреле сохранился на уровне марта (0,3 п.п.). Другие базовые виды деятельности также продемонстрировали рост. Существенный положительный вклад в динамику ВВП, как и в предыдущие месяцы, вносит сектор услуг.

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201831053>

8.1.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Основные итоги социально-экономического развития Московской области за январь-март 2018 года

Таблица №15

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-март 2018 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства ¹			
март 2018 года в % к февралю 2018 года	113,4	x	112,12
январь-март 2018 года в % к январю-марту 2017 года	108,7	x	101,9
Оборот организаций, млн. рублей	2294805,0	109,03	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	1921,6	110,63	...
обрабатывающие производства	467840,3	111,23	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12266,7	105,63	...
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живой весе	74,8	100,1	105,0
молоко	159,5	101,8	102,2
яйца, млн. штук	31,7	77,1	101,5

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

² к предыдущему месяцу

³ темп роста в фактических ценах

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
март 2018 года в % к февралю 2018 года	100,5	x	100,31
март 2018 года в % к марту 2017 года	103,2	x	102,4
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в марте 2018 года, рублей	4072,0	102,81	101,81
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец марта 2018 года, человек	21462	97,01	98,21
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец марта 2018 года, в процентах	0,5	x	...
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за январь-март 2018 года, в процентах	2,9	x	...
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	1686,5	96,7	103,22
Пассажиροоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиρο-километров	1651,1	99,3	...
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за февраль 2018 года, рублей	46669,1	110,0	
февраль 2018 года в % к январю 2018 года	100,6	x	102,01
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства за февраль 2018 года, рублей	53106,3	111,7	...
февраль 2018 года в % к январю 2018 года	101,0	x	...
январь-февраль 2018 года	52851,8	110,9	
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 апреля 2018 года, тыс. рублей	80692	133,3	102,31
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	504859,0	104,8	102,2
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	1075161,2	100,3	...
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 апреля 2018 года			
млн. рублей	108604,4	99,11	...
уровень запасов, дней торговли	35	98,61	...
Оборот общественного питания, млн. рублей	24163,3	109,0	...
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	122319,6	100,6	101,4
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	59107,4	117,3	96,0
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	2429,2	в 2,1 р.	119,6

Источник:

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

8.1.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Влияние экологических факторов на рыночную стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.1.4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Влияние прочих факторов на рыночную стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Объекты оценки:

1. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II
2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменная, д.3, пом. I

¹ к предыдущему месяцу

¹ к предыдущему месяцу

² по полному кругу организаций

¹ к предыдущему месяцу

¹ к предыдущему месяцу

Таким образом, сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки: Объекты недвижимого имущества: здания/помещения коммерческой (административной) недвижимости.

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

На основании проведенного анализа рынка купли-продажи объектов коммерческого (административного) назначения - встроенных нежилых помещений в административных зданиях, расположенных на территории г. Щелково Московской области, были выявлены следующие объекты:

Таблица №16

№ п/п	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.
1	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.24а	8-926-457-01-45	https://shchjolovo.cian.ru/sale/commercial/4762912/	93	6 300 000	67 742
2	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д.64 корп.1	8-965-177-11-19	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_473.4_m_1139251891	473	22 000 000	46 512
3	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.9	8-966-380-70-94	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-schelkovo-197377467	2 000	81 641 280	40 821
4	Московская область, г. Щелково, ул. Радицентр-5, д.9А	8 (495) 777-66-38	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_93.7_m_1628942606	94	3 900 000	41 489
5	Московская область, г. Щелково, ул. Беляева. Д.26А	8-926-610-66-50	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-schelkovo-254629267	350,0	12 500 000	35 714
6	Московская область, г. Щелково, 1-й Советский переулок, д.19	8-903-715-45-45	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-schelkovo-185308923	1 190,0	28 000 000	23 529
7	Московская область, г. Щелково, Пролетарский проспект, д.8А	8-925-330-30-11	https://shchjolovo.cian.ru/sale/commercial/159586647/	5 775,3	236 000 000	40 864
8	Московская область, г. Щелково, ул. Свердлова, д.17	8-926-177-86-65	http://schelkovo.mestorator.ru/offices/prodam/prodam-1460367.html	32	1 700 000	53 125

Анализ рынка купли-продажи объектов коммерческого (административного) назначения - встроенных нежилых помещений на 1 этажах жилых домов, расположенных на территории г. Щелково Московской области, позволил выявить следующие объекты:

Таблица №17

№ п/п	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.
1	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.25	8-916-566-45-80	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76_m_864989844	76	5 690 000	74 868
2	Московская область, г. Щелково, Мкр Потаповский, д.1 корп.2	8-925-621-25-25	https://move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_11784_kv_m_moskovskaya_oblast_schelkovo_mikrorayon_potapovskiy_1k2_6807733111/	117	8 480 000	72 479
3	Московская область, г. Щелково, ул. Радицентр-5, д.17	8-958-762-06-89	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_1_etazh_68_m2_schelkovo_radiotsentr_1_298775627	68	4 400 000	64 706
4	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д.64 к.2	8-985-222-63-01	https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_81_kv_m_g_schelkovo_fryanovskoe_shosse_64k2_6805089724/	81	5 150 000	63 580
5	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д.64 корп.2	8 (495) 988-02-02	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_57.4_m_991356879	57,4	2 984 800	52 000

6	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д.64 корп.2	8-965-177-11-19	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_79.2_m_956030601	79,2	4 039 200	51 000
7	Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, д.9А	8-925-898-91-76	https://shcholkovo.cian.ru/sale/commercial/168369197/	301	20 500 000	68 106

Предложения по аренде объектов недвижимого имущества коммерческого (административного) назначения - встроенных нежилых помещений в административных зданиях, расположенных на территории г. Щелково Московской области:

Таблица №18

№ п/п	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м.
1	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д.72	8-926-603-89-45	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105_m_689475576	105,0	1 000
2	Московская область, г. Щелково, ул. Чкаловская, д.3	8-985-319-70-17	https://shcholkovo.cian.ru/rent/commercial/180410982/	138,0	1 000
3	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.6Б	8-926-222-59-40	https://shcholkovo.cian.ru/rent/commercial/170244910/	60,0	1 000
4	Московская область, г. Щелково, Пролетарский проспект, д.4 к2	8 (495) 781-41-58	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_253.7_m_961737779	253,7	800
5	Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д.1/2	8-910-937-10-34	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-schelkovo-254278463	770,0	974
6	Московская область, г. Щелково, ул. Комарова, д.1	8-929-637-12-26	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124_m_1280123416	124,0	2 419
7	Московская область, г. Щелково, ул. Бугровая, ЗС1	8 (499) 372-08-41	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-schelkovo-192836929	220,0	700
8	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.14а	8 (495) 777-66-38	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_1543415809	300,0	600

Предложения по аренде объектов недвижимого имущества коммерческого (административного) назначения - встроенных нежилых помещений на 1 этажах жилых домов, расположенных на территории г. Щелково Московской области:

Таблица №19

№ п/п	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м.
1	Московская область, г. Щелково, Пролетарский проспект, д.7А	8 (495) 781-41-58	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_149.1_m_1630116869	149,1	1 200
2	Московская область, г. Щелково, ул. Радиоцентр-5, д.18 к1	8-926-143-50-00	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_106.6_m_1440956288	106,6	1 000
3	Московская область, г. Щелково, Пролетарский проспект, д.9 к1	8-916-527-97-94	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_88.3_m_909622187	88,3	1 189
4	Московская область, г. Щелково, Богородский мкр, д.16 пом.1	8-926-380-90-17	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_59_m_1488761569	59,0	1 102
5	Московская область, г. Щелково, Богородский мкр., д.3	8-965-353-02-53	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60_m_1170073697	60,0	1 500
6	Московская область, г. Щелково, пл. Ленина, д.8	8 (495) 777-66-38	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_86_m_1591860904	86,0	1 000

Таким образом, имеем следующее:

Таблица №20

№ п/п	Сегмент рынка	Количество выявленных предложений, шт.	Минимальное значение, руб./кв.м.	Максимальное значение, руб./кв.м.	Источники информации
1	Объекты коммерческого (административного) назначения - встроенные помещения в административных зданиях (предложение)	8	23 529	67 742	https://www.avito.ru/ https://www.domofond.ru/ https://shchyolkovo.cian.ru/
2	Объекты коммерческого (административного) назначения - встроенные помещения на 1 этажах жилых домов (предложение)	7	51 000	74 868	
3	Объекты коммерческого (административного) назначения - встроенные помещения в административных зданиях (аренда)	8	600 руб./кв.м.	2 419 руб./кв.м.	
4	Объекты коммерческого (административного) назначения - встроенные помещения на 1 этажах жилых домов (аренда)	6	1 000 руб./кв.м.	1 500 руб./кв.м.	

Выводы:

Согласно проведенному исследованию, учитывая скидку на уторговывание, местоположение, основные конструктивные элементы здания, состояние объекта оценки, а также его текущее использование, рыночная стоимость и рыночная арендная ставка, могут находиться в диапазонах:

Таблица №21

№ п/п	Объект оценки	Диапазон, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	Диапазон, в котором может находиться рыночная арендная ставка объекта оценки, руб./кв.м./мес.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	35 000 - 45 000	550 - 750
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменная, д.3, пом. I	45 000 - 55 000	750 - 950

8.4. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Рынок коммерческой (административной) недвижимости г. Москвы и Московской области.

Общая ситуация

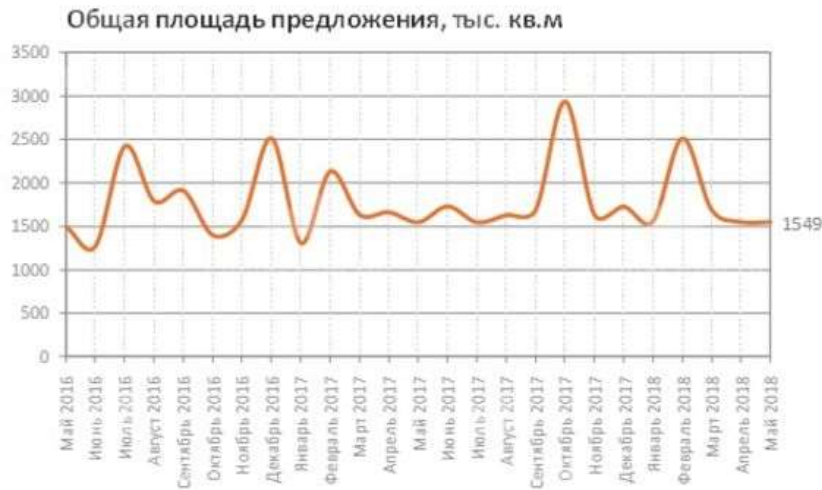
В мае на продажу предлагалось 1 083 объекта общей площадью 1 549 тыс. кв. м и общей стоимостью 253 млрд руб., что ниже показателя апреля на 16% по количеству и находится на уровне апреля по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 4% и составила 163 687 руб./кв. м. Курс доллара в мае вырос на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте цена снизилась на 2% и составила 2 631 долл./кв. м. За год цены в рублях снизились на 8%, а в долларах - выросли на 1%.

Судя по снижению цен как за месяц, так и за год период стагнации на рынке коммерческой недвижимости продолжается, причем факторы, которые могли бы способствовать росту рынка на данное время отсутствуют. Мы полагаем, что такая ситуация сохранится минимум до начала осени, когда спрос традиционно может повыситься.

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
значение	1 083	253 480	1 549	1,43	163 687

к апрелю 2018	- 16%	- 4%	0%	+ 19%	- 4%
к маю 2017	- 13%	- 8%	0%	+ 15%	- 8%



Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 57%. Далее идут производственно-складские помещения (18%), помещения торговые помещения (16%) и свободного назначения (9%).

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в мае 2018 года снизился на 16% по количеству и вырос на 4% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 637 объектов общей площадью 939 тыс. кв. м и общей стоимостью 162 млрд руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, уменьшилось на 16%, а их общая площадь - на 37%, в результате чего объем предложения составил 99 объектов площадью 66 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 9% и составила 418 324 руб./кв. м. Рост цены был обусловлен изменением структуры предложения - уходом с рынка трех дешевых объектов - на Уланском пер. (2 677 кв. м, 165 600 руб./кв. м), ул. Машкова (7 585 кв. м, 216 000 руб./кв. м) и на Старопимановском пер. (7 780 кв. м, 308 160 руб./кв. м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 16% по количеству, вырос на 9% по общей площади и составил 538 объектов общей площадью 873 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра снизилась на 3% и составила 154 574 руб./кв. м. Снижение цены было обусловлено уходом с рынка двух дорогих офисных объектов - на ул. 2-я Брестская (6 000 кв. м, 373 750 руб./кв. м) и Яково-Апостольском пер. (10 300 кв. м, 305 100 руб./кв. м).

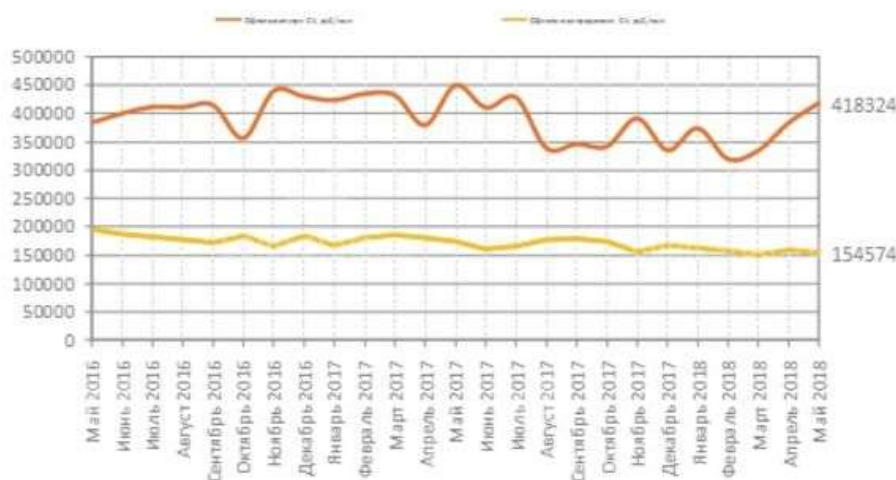
Судя по динамике цен за месяц и за год, более высокий спрос продолжает оставаться на качественные офисы в центре, что может быть связано, в частности, с более заметным снижением объема предложения таких объектов по общей площади.

Офисные	Количество	Общая стоимость, млн руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
значение	637	162 484	939	1,47	173 054
к апрелю 2018	- 16%	- 3%	+ 4%	+ 24%	- 6%
к маю 2017	- 10%	- 6%	+ 20%	+ 33%	- 21%

Офисные внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
значение	99	27 521	66	0,66	418 324
к апрелю 2018	- 16%	- 31%	- 37%	- 24%	+ 9%
к маю 2017	- 17%	- 53%	- 50%	- 40%	- 7%

Офисные вне СК	Количество	Общая стоимость, млн руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
значение	538	134 963	873	1,62	154 574
к апрелю 2018	- 16%	+ 6%	+ 9%	+ 30%	- 3%
к маю 2017	- 8%	+ 19%	+ 34%	+ 46%	- 11%

Средневзвешенная цена, руб./кв. м



Источник:

http://comestate.ru/analytics/v_mae_v_prodaye_bylo_predstavleno_bolee_tysyachi_obektov_kommercheskoy_nedvijimosti

Рынок аренды коммерческой (административной) недвижимости г. Москвы и Московской области

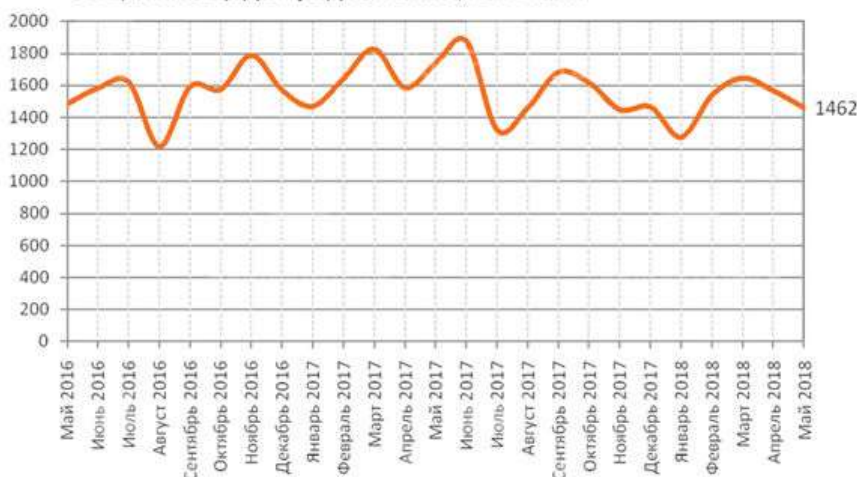
Рынок в целом

В мае 2018 года в аренду предлагалось 3 056 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 462 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 7%.

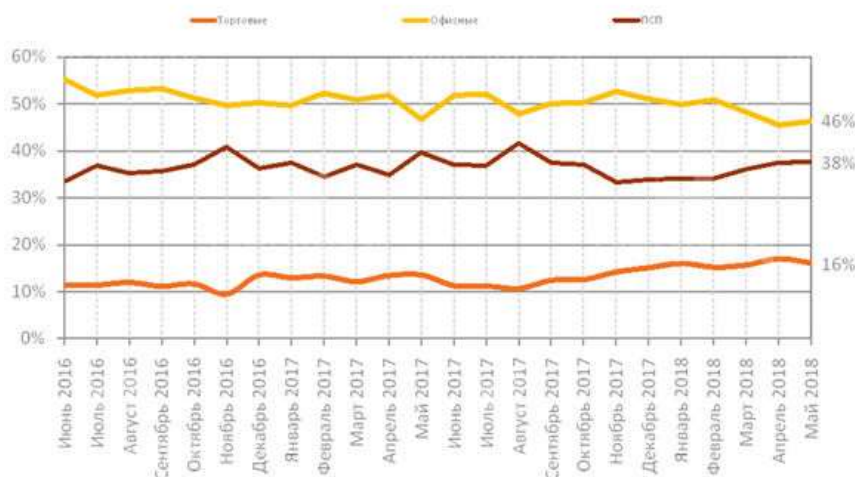
Средняя арендная ставка за месяц выросла на 2% и составила 18 238 руб./кв. м/год. Курс доллара в апреле вырос на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка не изменилась, составив 293\$/кв. м/год. За год, с мая 2017 года рублевые ставки выросли на 1%, а долларовые - на 10%.

Некоторое снижение объема предложения в мае объясняется большим сокращением количества рабочих дней. Изменение ставки в условиях стабилизации на рынке коммерческой недвижимости продолжает оставаться незначительным.

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
значение	3 056	21 257	1 462	0,48	18 238
к апрелю 2018	- 8%	- 9%	- 7%	+ 1%	- 2%
к маю 2017	- 7%	- 14%	- 16%	- 9%	+ 1%

Общая площадь предложения, тыс. кв.м


Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 46%. Далее идут производственно-складские (38%) и торговые помещения (16%).

Доли сегментов по общей площади, %


Офисная недвижимость

В мае 2018 года объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 8%, а по общей площади на 5% и составил 1 701 объект общей площадью 678 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 13%, а их общая площадь - на 5%. Средняя арендная ставка снизилась на 1% и составила 26 861 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 5%, при этом средняя ставка не изменилась и составила 16 372 руб./кв. м/год.

В отличие от торговых помещений, спрос на офисные объекты, судя по росту ставок, за последние 12 месяцев несколько вырос, однако изменение ставок были незначительным и ниже уровня инфляции.

Офисные	Количество	Суммарная ГАП, млн руб.	Общая пло- щадь, тыс. кв. м	Средняя пло- щадь, тыс. кв. м	Средняя став- ка, руб./кв. м/год
значение	1 701	12 234	678	0,40	17 223
к апрелю 2018	- 8%	- 7%	- 5%	+ 4%	0%
к маю 2017	- 11%	- 17%	- 17%	- 7%	+ 1%

Офисные внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн руб.	Общая пло- щадь, тыс. кв. м	Средняя пло- щадь, тыс. кв. м	Средняя став- ка, руб./кв. м/год
значение	138	1 752	61	0,44	26 861
к апрелю 2018	- 13%	- 3%	- 5%	+ 9%	- 1%
к маю 2017	- 27%	- 6%	- 1%	+ 36%	- 1%

Офисные вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн руб.	Общая пло- щадь, тыс. кв. м	Средняя пло- щадь, тыс. кв. м	Средняя став- ка, руб./кв. м/год
значение	1 563	10 482	618	0,40	16 372
к апрелю 2018	- 8%	- 8%	- 5%	+ 3%	0%
к маю 2017	- 9%	- 19%	- 18%	- 10%	+ 3%

Средняя ставка, руб/кв.м./год


Источник:

http://comestate.ru/analytics/v_mae_kolichestvo_predlozeniy_arendy_kommercheskoy_nedvijimosti_sniz_ilos_na_8

8.5. ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДАННЫХ ФАКТОРОВ

Представлены в п.п. 8.4

8.6 ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, НЕПОСРЕДСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Влияние прочих факторов на рыночную стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.7. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

На основании вышеизложенного и учитывая качественные и количественные параметры объектов оценки можно выделить следующие факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость:

Для объектов недвижимого имущества - помещений коммерческого (административного) назначения:

1. Местоположение;
2. Площадь объекта;
3. Тип здания, в котором расположен объект (административное здание либо 1ый этаж жилого дома);

4. Основные конструктивные элементы здания;
5. Набор коммуникаций;
6. Тип объекта;
7. Качество внутренней отделки;
8. Этаж расположения;

8.8. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимого имущества в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретном сегменте рынка в разрезе местоположения, класса качества объекта недвижимого имущества, состояния объекта оценки и пр.

Ценообразующие факторы для помещений коммерческого (административного) назначения

Таблица №22

Группа факторов	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)	Источник
1. Передаваемые права	0%	Как правило не влияет, поскольку права на объекты-аналоги совпадают с правами на объекты оценки
2. Условия финансирования	0%	Как правило не влияет, поскольку стоимость объектов-аналогов имеет денежное выражение.
3. Время продажи	0%	Не влияет, поскольку подобраны объекты-аналоги предлагающиеся на дату оценки.
4. Условия продажи (торг)	от 8% до 30%	«Справочник оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.
5. Местоположение	0%	Не влияет, поскольку подобраны объекты-аналоги предлагающиеся на территориях, сопоставимых с местоположением объектов оценки.
6. Общая площадь	до 20%	«Справочник оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.
7. Основные конструктивные элементы здания	до 25%	
8. Набор коммуникаций	до 25%	
9. Качество внутренней отделки	до 30%	
10. Этаж расположения	до 20%	

8.9. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Не выявлены

8.10. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу неспециализированных объектов недвижимого имущества, т.е. к объектам, на которые существует спрос, которые покупаются, продаются и арендуются на открытом рынке.

Ликвидность любого объекта определяется соотношением спроса и предложения на объекты, аналогичные оцениваемому объекту на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного объекту оценки.

В целом имущество можно разделить на две группы:

1. Ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектам не ограничен.
2. Условно ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектам ограничен (объект оценки представляет собой специализированное имущество).

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица №23

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

Источник: Щербакова Ольга, MRICS, к.э.н. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» «Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога» (рекомендо-

вано к применению решением Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности протокол от 25 ноября 2011 г.)

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Анализ ликвидности объектов оценки производился на основе нижеперечисленных факторов. Анализ ликвидности объектов оценки - встроенных помещений коммерческого (административного) назначения.

Таблица №24

Факторы	Описание фактора	Влияние фактора на ликвидность
Местоположение	Объекты оценки расположены на небольшом удалении от центральной части г. Щелково.	Положительное
Состояние имущества	Общее техническое состояние зданий, в которых расположены объекты, а также самих встроенных помещений - объектов оценки можно охарактеризовать как хорошее.	Положительное
Соответствие современным используемым технологиям	Здания, в которых расположены объекты оценки отвечают всем современным нормам, используемым при строительстве.	Положительное
Масштабность	Общая площадь объектов оценки - встроенных помещений составляет 417,40 кв.м. и 447,20 кв.м., подобные площади являются нетипичными для рынка купли-продажи объектов коммерческого (административного) назначения, расположенных на территории г. Щелково Московской области.	Отрицательное
Наличие правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	На объекты оценки предоставлены правоустанавливающие документы. Право собственности принадлежит муниципальному образованию - городское поселение Щелково. МП ГПЩ «ДЕЗ ЖКХ» объекты принадлежат на праве хозяйственного ведения.	Положительное
Степень уникальности объекта	Объекты оценки являются типичными представителями сегмента коммерческой (административной) недвижимости, их нельзя отнести к уникальным.	Положительное
Спрос на данный тип недвижимости	Спрос на объекты коммерческого (административного) назначения, расположенные на территории г. Щелково Московской области достаточен.	Положительное
Состояние рынка недвижимости	Большинство экспертов полагают, что рынок коммерческой недвижимости в 2018 г. находится в состоянии спада, прогнозируется небольшое падение цен и арендных ставок ⁴ .	Отрицательное
Количество потенциальных потребителей в регионе	В г. Щелково достаточно покупателей, которых может заинтересовать приобретение объектов оценки.	Положительное
Полнота ценовой информации в данном имуществе в информационных источниках	Ценовая информация имеется, есть возможность получить представление о ценах на подобные объекты на основе доступных источников информации: – https://www.avito.ru/ ; – https://www.domofond.ru/ ; – https://shchyolkovo.cian.ru/ .	Положительное

Учитывая вышесказанное, объекты оценки можно отнести к среднеликвидным объектам недвижимости со сроком экспозиции от 3 до 6 месяцев.

8.11 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР, СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Факторы, влияющие на спрос для помещений коммерческого (административного) назначения:

1. Местоположение;
2. Площадь объекта;
3. Тип здания, в котором расположен объект (административное здание либо 1ый этаж жилого дома);

⁴ Источники:

1. http://comestate.ru/analytcs/v_mae_v_prodaye_bylo_predstavleno_bolee_tysyachi_obektov_kommercheskoy_nedvijimosti
2. http://comestate.ru/analytcs/v_mae_kolichestvo_predlozeniy_arendy_kommercheskoy_nedvijimosti_snizilos_na_8

4. Основные конструктивные элементы здания;
5. Набор коммуникаций;
6. Качество внутренней отделки;
7. Этаж расположения;

В текущих условиях рынка недвижимого имущества, срок экспозиции объектов оценки составит от 3 до 6 месяцев.

8.12 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ, НАПРИМЕР, ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

Объекты оценки обладают средней степенью ликвидности, срок экспозиции может составлять до 6 месяцев. Согласно проведенному исследованию, учитывая скидку на уторговывание, местоположение, основные конструктивные элементы, состояние объектов оценки, а также их текущее использование, рыночная стоимость и рыночная арендная ставка, могут находиться в диапазонах, представленных в п. 8.3.

8.13 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Анализ рынка коммерческой (административной) недвижимости показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории г. Щелково Московской области достаточен. Оценщиком выявлены объекты аналоги, имеющие сходные характеристики с объектами оценки.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) для оценки объекта оценки применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

9.2.1 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1). На доходном подходе основаны методы капитализации дохода, остатка и предполагаемого использования.

9.2.1.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода для оценки объектов оценки воспользуемся методом капитализации, т.к. рынок аренды объектов недвижимого имущества коммерческого (административного) назначения на территории г. Щелково Московской области достаточно развит.

9.2.1.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Приведены ниже в тексте отчета.

9.2.2 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1).

9.2.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. Поскольку объекты оценки - встроенные помещения,

т.е. являются составными частями зданий, принято решение отказаться от применения методов затратного подхода из-за отсутствия достоверной информации для расчета стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний. Таким образом, учитывая все сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

Затратный подход был исключен из расчётов.

9.2.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Данный подход не применяется.

9.2.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (Глава 3, ст. 14 ФСО-1).

Сравнительный, или рыночный подход - это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, заплаченные за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

9.2.3.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таблица №25

Подходы и методы оценки	Область применения	Условия применения метода	Наличие необходимых условий применения метода оценки
Метод сравнения продаж	Недвижимое имущество	Наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемому	Да
Метод выделения	Застроенные земельные участки	Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости включающему в себя оцениваемый земельный участок	Нет
Метод распределения	Застроенные земельные участки	1. Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему оцениваемый земельный участок 2. Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости 3. Соответствие улучшений участка его наиболее эффективному использованию	Нет

Поскольку рынок купли-продажи объектов коммерческого (административного) назначения на территории г. Щелково Московской области достаточно развит, в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж.

9.2.3.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Приведены ниже в тексте отчета.

9.3. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДХОДОВ

9.3.1. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II

Метод сравнительного анализа предложений

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже. Были подобраны предложения, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объекта оценки, так и объектов - аналогов). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объекта. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Для оценки методом сравнения продаж, учитывая текущее использование объекта оценки, были проведены исследования и анализ рынка коммерческой (административной) недвижимости - встроенных помещений в административных зданиях г. Щелково, так как объект оценки - встроенные помещения, расположенные по адресу: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II используются в качестве помещений административного назначения.

В качестве аналогов, из представленных на открытом рынке, объектов аналогичного или «близкого» назначения, были отобраны только те объекты, которые на наш взгляд наиболее близки по основным экономическим, техническим и иным параметрам к объекту оценки и их количество оптимально для отражения всех ценообразующих факторов объекта оценки. Увеличение количества объектов-аналогов не приведет к увеличению качества отражения данных факторов. Информация по объектам-аналогам, количество и качество которой является достаточным для описания всех ценообразующих факторов, была получена из бесед с собственниками или их представителями посредством телефонных переговоров.

Описание выбранных аналогов для расчета

(Копии источников информации находятся в Приложении к отчету)

Таблица №26

№ п/п	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
1	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.24а	8-926-457-01-45	https://shchyolkovo.ci-an.ru/sale/commercial/4762912/	93	6 300 000	67 742	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
2	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д.64 корп.1	8-965-177-11-19	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_473.4_m_1139251891	473	22 000 000	46 512	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
3	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.9	8-966-380-70-94	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-schelkovo-197377467	2 000	81 641 280	40 821	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
4	Московская область, г. Щелково, ул. Радицентр-5, д.9А	8 (495) 777-66-38	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_93.7_m_1628942606	94	3 900 000	41 489	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
5	Московская область, г. Щелково, ул. Беляева, д.26А	8-926-610-66-50	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-schelkovo-254629267	350,0	12 500 000	35 714	Не подходит, объект не отвечает требованию репрезентативности выборки
6	Московская область, г. Щелково, 1-й Советский переулок, д.19	8-903-715-45-45	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-schelkovo-185308923	1 190,0	28 000 000	23 529	Не подходит, экстремальное значение выборки
7	Московская об-	8-925-330-	https://shchyolkovo.ci	5 775,3	236 000	40 864	Не подходит, пло-

	ласть, г. Щелково, Пролетарский проспект, д.8А	30-11	an.ru/sale/commercial/159586647/		000		щадь объекта слишком велика
8	Московская область, г. Щелково, ул. Свердлова, д.17	8-926-177-86-65	http://schelkovo.mestorator.ru/offices/prodam/prodam-1460367.html	32	1 700 000	53 125	Не подходит, площадь объекта слишком мала

Таблица №27

Объекты-аналоги для встроенного помещения административного назначения

Наименование	Ед. изм.	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Назначение		Помещение свободного назначения в торгово-офисном пристрое к жилому дому	Помещение свободного назначения в торгово-офисном пристрое к жилому дому	Помещение свободного назначения в торгово-офисном центре	Помещение свободного назначения в торгово-офисном здании
Источник информации		https://shcholkovo.cian.ru/sale/commercial/4762912/	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_473.4_m_1139251891	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-schelkovo-197377467	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_93.7_m_1628942606
Контакты		8-926-457-01-45	8-965-177-11-19	8-966-380-70-94	8 (495) 777-66-38
Адрес		Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.24а	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д.64 корп.1	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.9	Московская область, г. Щелково, ул. Радицентр-5, д.9А
Общая площадь	м2	93,0	473,4	2 000,0	93,7
Цена продажи/предложения	руб.	6 300 000	22 000 000	81 641 280	3 900 000
Цена 1м.кв	руб.	67 742	46 472	40 821	41 622
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения		1 этаж	Цокольный этаж	2 этаж	2 этаж
Внутренняя отделка		Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии

Обоснование проведения корректировок.
Виды корректировок.

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) - относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа.

1. Поправка на право собственности- необходима в том случае, если при продаже объекта вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Для встроенного помещения - объекта оценки определяется право собственности. Объекты-аналоги также предлагаются на праве собственности. Корректировка не проводится.

2. Поправка на условия финансирования - необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

3. Поправка на дату продажи - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки. Поправка не вводится.

Вторая группа.

4. Поправка на скидку при продаже. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена oferty, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Скидка на торг, для встроенного помещения - объекта оценки применяется на уровне среднего значения скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения при неактивном рынке и составляет - 16,4% («Справочник оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.).

Таблица №28

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	15,6%	17,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	15,1%	16,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,5%	14,8%	16,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	17,2%	19,3%

5. Поправка на местоположение/местонахождение - необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объекта. Встроенные помещения - объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Щелково Московской области, корректировка не проводится.

6. Корректировка на площадь - при прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади).

Интервальные значения коллективной экспертной оценки величины корректировки на площадь объекта недвижимости⁵.

Таблица №29

Матрицы коэффициентов
Таблица 103

Площадь, кв. м	Цена аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Встроенные помещения - объект оценки и объект-аналог №2 входят в диапазон по площади 250-500 кв.м., корректировка для объекта-аналога №2 не проводится. Объекты-аналоги №1,4 входят в диапазон по площади <100 кв.м., корректировка для объектов-аналогов №1,4 составляет -15%. Объект-

⁵«Справочник оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»

аналог №3 входит в диапазон по площади 1500 - 2000 кв.м., корректировка для объекта-аналога №3 составляет +21%

7. Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) - необходима, если тип объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»

Таблица №30

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями в административных зданиях, корректировка не проводится.

8. Корректировка на этаж расположения - необходима в том случае, когда один из объектов (объект оценки либо объект-аналог) расположены на разных этажах здания. Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»:

Таблица №31

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Объект оценки расположен на 1 и 2 этажах административного здания, согласно данным технического паспорта площадь объекта оценки, расположенная на 1 этаже - 154,3 кв.м. (37% от общей площади объекта), площадь объекта оценки, расположенная на 2 этаже - 263,1 кв.м. (63% от общей площади объекта). Объект-аналог №1 целиком расположен на 1 этаже, корректировка для объекта-аналога №1 составляет -8,82%*. Объект-аналог №2 целиком расположен на цокольном этаже, корректировка для объекта-аналога №2 составляет +11,20%**. Объекты-аналоги №3,4 целиком расположены на 2ых этажах зданий, корректировка для объектов-аналогов №3,4 составляет +6,02%***.

***Примечание:** корректировка для объекта-аналога №1 рассчитывалась по формуле:

$$(0,86 - 1) \times 63\% = -8,82\%$$

,где:

(0,86 - 1) - отношение удельной цены объекта, расположенного на 2 этаже и выше к удельной цене такого-же объекта, расположенного 1 этаже (т.е. -14%) согласно данным справочника;
63% - доля объекта оценки, расположенная на 2 этаже здания

****Примечание:** корректировка для объекта-аналога №2 рассчитывалась по формуле:

$$(1 / 0,82 - 1) \times 37\% + (0,86 / 0,82 - 1) \times 63\% = 11,20\%$$

,где:

(1 / 0,82 - 1) - отношение удельной цены объекта, расположенного на 1 этаже к удельной цене такого-же объекта, расположенного на цокольном этаже (величина, обратная, указанной согласно справочника);

37% - доля объекта оценки, расположенная на 1 этаже здания

(0,86 / 0,82 - 1) - отношение удельной цены объекта, расположенного на 2 этаже и выше к удельной цене такого-же объекта, расположенного на цокольном этаже

63% - доля объекта оценки, расположенная на 2 этаже

*****Примечание:** корректировка для объектов-аналогов №3,4 рассчитывалась по формуле:

$$(1 / 0,86 - 1) \times 37\% = 6,02\%$$

,где:

($1 / 0,86 - 1$) - отношение удельной цены объекта, расположенного на 1 этаже к удельной цене такого же объекта, расположенного на 2 этаже и выше (величина, обратная указанной согласно справочника);

37% - доля объекта оценки, расположенная на 1 этаже здания

9. Корректировка на состояние отделки (в т. ч. наличие евро-отделки) учитывает техническое состояние конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций, наличие и состояние имеющейся отделки (наличие высококачественной отделки способно существенно повысить стоимость объекта). Корректировка проводится согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»

Таблица №32

Таблица 145.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отделку в среднем состоянии, корректировка не проводится.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{\sum_{i=1}^N \left[1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right]}$$

K_B- весовой коэффициент;

K_i - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к объекту оценки.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;

N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание. Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II в рамках сравнительного подхода:

Таблица №33

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Назначение		Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2	Помещение свободного назначения в торговом-офисном пристрое к жилому дому	Помещение свободного назначения в торговом-офисном пристрое к жилому дому	Помещение свободного назначения в торговом-офисном центре	Помещение свободного назначения в торговом-офисном здании
Источник информации			https://shchyolko.cian.ru/sale/commercial/4762912/	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_473.4_m_1139251891	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi-most-na-prodazhu-schelkovo-197377467	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_93.7_m_1628942606
Контакты			8-926-457-01-45	8-965-177-11-19	8-966-380-70-94	8 (495) 777-66-38
Адрес		Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.24а	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д.64 корп.1	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.9	Московская область, г. Щелково, ул. Радицентр-5, д.9А
Общая площадь	м2	417,40	93,0	473,4	2 000,0	93,7
Цена продажи/предложения	руб.		6 300 000	22 000 000	81 641 280	3 900 000
Цена 1м.кв	руб.	-	67 742	46 472	40 821	41 622
Корректировки						
Имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Дата продажи		27.06.2018 года	Июнь 2018г.			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	67 742	46 472	40 821	41 622
Независимые корректировки						
Скидка при продаже		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-16,40%	-16,40%	-16,40%	-16,40%
Величина корректировки	руб.	-	-11109,69	-7621,41	-6694,64	-6826,01
Место расположения		Московская область, г. Щелко-	Московская область, г. Щелко-	Московская область, г.	Московская область, г. Щелко-	Московская область, г. Щелко-

		во-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	во, ул. Талсинская, д.24а	Щелково, Фряновское шоссе, д.64 корп.1	во, ул. Талсинская, д.9	во, ул. Радицентр-5, д.9А
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь	м. кв.	417,40	93,00	473,40	2 000,00	93,70
Величина корректировки	%	-	-15,00%	0,00%	21,00%	-15,00%
Величина корректировки	руб.	-	-10161,30	0,00	8572,41	-6243,30
Тип объекта		Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Этаж расположения		1 этаж (154,3 кв.м. - 37%), 2 этаж (263,1 кв.м. - 63%)	1 этаж	цокольный этаж	2 этаж	2 этаж
Величина корректировки	%		-8,82%	11,20%	6,02%	6,02%
Величина корректировки	руб.		-5974,84	5204,86	2457,42	2505,64
Внутренняя отделка		Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-40,22%	-5,20%	10,62%	-25,38%
Сумма корректировок	руб.	-	-27245,83	-2416,55	4335,19	-10563,67
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			23,82%	11,20%	27,02%	21,02%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	40 496,17	44 055,45	45 156,19	31 058,33
Вес аналога	-		0,243	0,271	0,236	0,249
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях (с НДС)		40 169,98				
Итоговая стоимость объекта оценки, в рублях (с НДС)		16 766 950				

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень,

то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где К - коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 6 405,36 руб./кв.м.;

СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = $(40\,496,17 + 44\,055,45 + 45\,156,19 + 31\,058,33) / 4 = 40\,191,54$ руб./кв.м. (для аналогов)

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет $6\,405,36 / 40\,191,54 * 100\% = 15,94\%$. Условие выполнено. Выборка однородна.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменная, д.3, пом. I в рамках сравнительного подхода.

Метод сравнительного анализа предложений

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже. Были подобраны предложения, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объекта оценки, так и объектов - аналогов). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объекта. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Для оценки методом сравнения продаж, учитывая текущее использование объекта оценки, были проведены исследования и анализ рынка коммерческой (административной) недвижимости - встроенных помещений на 1 этажах жилых домов в г. Щелково, так как объект оценки - встроенные помещения, расположенные по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменная, д.3, пом. I используются в качестве помещений административного назначения.

В качестве аналогов, из представленных на открытом рынке, объектов аналогичного или «близкого» назначения, были отобраны только те объекты, которые на наш взгляд наиболее близки по основным экономическим, техническим и иным параметрам к объекту оценки и их количество оптимально для отражения всех ценообразующих факторов объекта оценки. Увеличение количества объектов-аналогов не приведет к увеличению качества отражения данных факторов. Информация по объектам-аналогам, количество и качество которой является достаточным для описания всех ценообразующих факторов, была получена из бесед с собственниками или их представителями посредством телефонных переговоров.

Описание выбранных аналогов для расчета

(Копии источников информации находятся в Приложении к отчету)

Таблица №34

№ п/п	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
1	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.25	8-916-566-45-80	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76_m_864989844	76	5 690 000	74 868	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
2	Московская область, г. Щелково, Мкр Потаповский, д.1 корп.2	8-925-621-25-25	https://move.ru/object/prodaetsya_ofis_ploschadyu_11784_kv_moskovskaya_oblast_schelkovo_mikrorayon_potapovskiy_1k2_6807733111/	117	8 480 000	72 479	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
3	Московская область, г. Щелково, ул. Радиоцентр-5, д.17	8-958-762-06-89	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nedvizhimost_1_etazh_68_m2_schelkovo	68	4 400 000	64 706	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах

			ovo_radiotsentr_1298775627				
4	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д. 64 к. 2	8-985-222-63-01	https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_81_kv_m_g_schelkovo_fryanovskoe_shosse_64k2_6805089724/	81	5 150 000	63 580	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
5	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д. 64 корп. 2	8 (495) 988-02-02	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodno_go_naznacheniya_57.4_m_991356879	57,4	2 984 800	52 000	Не подходит, объект не отвечает требованию репрезентативности выборки
6	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д. 64 корп. 2	8-965-177-11-19	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodno_go_naznacheniya_79.2_m_956030601	79,2	4 039 200	51 000	Не подходит, объект не отвечает требованию репрезентативности выборки
7	Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, д. 9А	8-925-898-91-76	https://shchyolkovo.ci-an.ru/sale/commercial/168369197/	301	20 500 000	68 106	Не подходит, объект не отвечает требованию репрезентативности выборки

Таблица №35

Объекты-аналоги для встроенного помещения административного назначения

Наименование	Ед. изм.	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Назначение		Офисное помещение на 1 этаже жилого дома	Офисное помещение на 1 этаже жилого дома	Помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома	Помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома
Источник информации		https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76_m_864989844	https://move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_11784_kv_moskovskaya_oblast_schelkovo_mikrorayon_potapovskiy_1k2_6807733111/	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_1_etazh_68_m2_schelkovo_radiotsentr_1298775627	https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_81_kv_m_g_schelkovo_fryanovskoe_shosse_64k2_6805089724/
Контакты		8-916-566-45-80	8-925-621-25-25	8-958-762-06-89	8-985-222-63-01
Адрес		Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д. 25	Московская область, г. Щелково, Мкр Потаповский, д. 1 корп. 2	Московская область, г. Щелково, ул. Радиоцентр-5, д. 17	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д. 64 к. 2
Общая площадь	м2	76,0	117,0	68,0	81,0
Цена продажи/предложения	руб.	5 690 000	8 480 000	4 400 000	5 150 000
Цена 1м.кв	руб.	74 868	72 479	64 706	63 580
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Внутренняя отделка		Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Без отделки	Отделка в среднем состоянии

Обоснование проведения корректировок.
Виды корректировок.

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) - относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа.

1. Поправка на право собственности- необходима в том случае, если при продаже объекта вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Для встроенного помещения - объекта

оценки определяется право собственности. Объекты-аналоги также предлагаются на праве собственности. Корректировка не проводится.

2. Поправка на условия финансирования - необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

3. Поправка на дату продажи - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки. Поправка не вводится.

Вторая группа.

4. Поправка на скидку при продаже. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Скидка на торг, для встроенного помещения - объекта оценки применяется на уровне среднего значения скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения при неактивном рынке и составляет - 16,4% («Справочник оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.).

Таблица №36

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	15,6%	17,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	15,1%	16,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,5%	14,8%	16,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	17,2%	19,3%

5. Поправка на местоположение/местонахождение - необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объекта. Встроенные помещения - объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Щелково Московской области, корректировка не проводится.

6. Корректировка на площадь - при прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади).

Интервальные значения коллективной экспертной оценки величины корректировки на площадь объекта недвижимости⁶.

⁶«Справочник оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»

Таблица №37

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв. м.	Цена аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,18
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Встроенные помещения - объект оценки входит в диапазон по площади 250-500 кв.м., объекты-аналоги №1,3,4 входят в диапазон по площади <100 кв.м., корректировка для объектов-аналогов №1,3,4 составляет -15%. Объект-аналог №2 входит в диапазон по площади 100-250 кв.м., корректировка для объекта-аналога №2 составляет -9%.

7. Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) - необходима, если тип объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»

Таблица №38

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, расположенными на 1 этажах жилых домов, корректировка не проводится.

8. Корректировка на этаж расположения - необходима в том случае, когда один из объектов (объект оценки либо объект-аналог) расположены на разных этажах здания. Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»:

Таблица №39

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Встроенные помещения - объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1ых этажах жилых домов, корректировка не проводится.

9. Корректировка на состояние отделки (в т. ч. наличие евро-отделки) учитывает техническое состояние конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций, наличие и состояние имеющейся отделки (наличие высококачественной отделки способно существенно повысить стоимость объекта). Корректировка проводится согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»

Таблица 145.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Объект оценки и объекты-аналоги №1,2,4 находятся в среднем состоянии, корректировка для объектов-аналогов №1,2,4 не проводится. Объект-аналог №3 без отделки, корректировка для объекта-аналога №3 составляет +26,58%*.

***Примечание:** согласно использованного источника дано отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии, в нашем же случае имеется обратное отношение, таким образом величина корректировки определялась по формуле:

$$1 / 0,79 - 1 = 26,58\%$$

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{\sum_{i=1}^N \left[1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right]}$$

K_B - весовой коэффициент;

K_i - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к объекту оценки.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;

N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание. Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменная, д.3, пом. 1 в рамках сравнительного подхода:

Таблица №41

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Назначение		Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж: 1	Офисное помещение на 1 этаже жилого дома	Офисное помещение на 1 этаже жилого дома	Помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома	Помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома
Источник информации			https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76_m_864989844	https://move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_11784_kv_m_moskovskaya_oblast_schelkovo_mikrorayon_potapovskiy_1k2_6807733111/	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_1_etazh_68_m2_schelkovo_radiotse_ntr_1298775627	https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_81_kv_m_g_schelkovo_fryanovskoe_shosse_64k2_6805089724/
Контакты			8-916-566-45-80	8-925-621-25-25	8-958-762-06-89	8-985-222-63-01
Адрес		Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменная, д.3, пом. 1	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.25	Московская область, г. Щелково, Мкр Потаповский, д.1 корп.2	Московская область, г. Щелково, ул. Радиоцентр-5, д.17	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д.64 к.2
Общая площадь	м2	447,20	76,0	117,0	68,0	81,0
Цена продажи/предложения	руб.		5 690 000	8 480 000	4 400 000	5 150 000
Цена 1м.кв	руб.	-	74 868	72 479	64 706	63 580
Корректировки						
Имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Дата продажи		27.06.2018 года	Июнь 2018г.			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	74 868	72 479	64 706	63 580
Независимые корректировки						
Скидка при продаже		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-16,40%	-16,40%	-16,40%	-16,40%
Величина корректировки	руб.	-	-12278,35	-11886,56	-10611,78	-10427,12
Место расположения		Московская область, г. Щелково, ул. Красно-	Московская область, г. Щелково, ул. Талсин-	Московская область, г. Щелково, Мкр	Московская область, г. Щелково, ул. Радио-	Московская область, г. Щелково, Фряновское

		знаменская, д.3, пом. 1	ская, д.25	Потаповский, д.1 корп.2	центр-5, д.17	шоссе, д.64 к.2
Величина кор- ректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина кор- ректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь	м. кв.	447,20	76,00	117,00	68,00	81,00
Величина кор- ректировки	%	-	-15,00%	-9,00%	-15,00%	-15,00%
Величина кор- ректировки	руб.	-	-11230,20	-6523,11	-9705,90	-9537,00
Тип объекта		Встроенные по- мещения	Встроенные по- мещения	Встроенные по- мещения	Встроенные по- мещения	Встроенные по- мещения
Величина кор- ректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина кор- ректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Этаж располо- жения		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Величина кор- ректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина кор- ректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Внутренняя отделка		Отделка в сред- нем состоянии	Отделка в сред- нем состоянии	Отделка в среднем состо- янии	Без отделки	Отделка в сред- нем состоянии
Величина кор- ректировки	%	-	0,00%	0,00%	26,58%	0,00%
Величина кор- ректировки	руб.	-	0,00	0,00	17198,85	0,00
Сумма коррек- тировок	%	-	-31,40%	-25,40%	-4,82%	-31,40%
Сумма коррек- тировок	руб.	-	-23508,55	-18409,67	-3118,83	-19964,12
Сумма абсо- лютных откло- нений (без уче- та скидки на торг)			15,00%	9,00%	41,58%	15,00%
Скорректиро- ванная стои- мость аналога, цена 1 м2	руб.	-	51 359,45	54 069,33	61 587,17	43 615,88
Вес аналога	-		0,262	0,275	0,201	0,262
Итоговая сто- имость за 1 кв.м., в рублях (с НДС)		52 131,62				
Итоговая сто- имость объек- та оценки, в рублях (с НДС)		23 313 260				

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где К - коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 7 419,98 руб./кв.м.;

СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = $(51\,359,45 + 54\,069,33 + 61\,587,17 + 43\,615,88) / 4 = 52\,657,96$ руб./кв.м. (для аналогов)

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет $7\,419,98 / 52\,657,96 * 100\% = 14,09\%$. Условие выполнено. Выборка однородна.

Таким образом рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 27.06.18г., составляет:

Таблица №42

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	16 766 950
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I	23 313 260

9.3.2. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет покупать объект по цене больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить объект. Подход может показать верхнюю границу цены, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса покупателя.

Т.е. подход отражает точку зрения покупателя, который определяет предельно допустимую величину цены, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом для извлечения этих доходов.

Доходный подход реализуется методом капитализации доходов.

Для получения наиболее точных данных, расчет производится исходя из рыночной арендной ставки на подобные объекты.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки с применением метода капитализации необходимо выполнить следующую последовательность действий:

1. Анализ доходов, определение потенциального валового дохода (ПВД);
2. Определение величины потерь от недосбора арендных платежей. Расчет действительного валового дохода (ДВД);
3. Анализ расходов. Определение величины операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода (ЧОД);
5. Определение ставки капитализации;
6. Расчет рыночной стоимости.

Определение ПВД. В качестве основного источника дохода принимается годовой доход от сдачи площадей в аренду.

Потенциальный валовой доход (TR) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов. TR зависит от площади объекта оценки и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$TR = S \times Ca$$

где:

TR (totalrevenue) - потенциальный валовой доход;

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;
Ca- арендная ставка за 1 м²;

Расчет рыночной арендной ставки объекта: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II

Обоснование проведения корректировок

При корректировке арендных ставок объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Характеристики аналогов приведены в таблице:

Описание выбранных аналогов для расчета
(Копии источников информации находятся в Приложении к отчету)

Таблица №43

№ п/п	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м	Описание
1	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д.72	8-926-603-89-45	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105_m_689475576	105,0	1 000	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
2	Московская область, г. Щелково, ул. Чкаловская, д.3	8-985-319-70-17	https://shchyolkovo.cian.ru/rent/commercia/180410982/	138,0	1 000	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
3	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.6Б	8-926-222-59-40	https://shchyolkovo.cian.ru/rent/commercia/170244910/	60,0	1 000	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
4	Московская область, г. Щелково, Пролетарский проспект, д.4 к2	8 (495) 781-41-58	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_253_7_m_961737779	253,7	800	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
5	Московская область, г. Щелково, ул. Парковая, д.1/2	8-910-937-10-34	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-v-arendu-schelkovo-254278463	770,0	974	Не подходит. Не отвечает требованию репрезентативности выборки
6	Московская область, г. Щелково, ул. Комарова, д.1	8-929-637-12-26	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124_m_1280123416	124,0	2 419	Не подходит. Экстремальное значение выборки
7	Московская область, г. Щелково, ул. Бугровая, ЗС1	8 (499) 372-08-41	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-v-arendu-schelkovo-192836929	220,0	700	Не подходит. Не отвечает требованию репрезентативности выборки
8	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.14а	8 (495) 777-66-38	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_1543415809	300,0	600	Не подходит. Экстремальное значение выборки

Таблица №44

Объекты-аналоги для встроенного помещения административного назначения

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Назначение		Встроенное помещение свободного назначения в административно-торговом здании	Встроенное помещение в административно-торговой части (встроенно-пристроенном здании)	Встроенное помещение в административно-торговом здании	Встроенное помещение в административно-торговой части (встроенно-пристроенном здании)

		жилого дома		жилого дома	
Источник информации		https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_105_m_689475576	https://shcholkovo.cian.ru/rent/commercial/180410982/	https://shcholkovo.cian.ru/rent/commercial/170244910/	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_253.7_m_961737779
Контакты		8-926-603-89-45	8-985-319-70-17	8-926-222-59-40	8 (495) 781-41-58
Адрес		Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д.72	Московская область, г. Щелково, ул. Чакаловская, д.3	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.6Б	Московская область, г. Щелково, Пролетарский проспект, д.4 к2
Общая площадь	м2	105,0	138,00	60,0	253,7
Цена продажи/предложения	руб./мес.	105 000	138 000	60 000	202 960
Цена 1м.кв	руб./мес.	1 000	1 000	1 000	800
Тип объекта		Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Этаж расположения		1 этаж	1 этаж	2 этаж	цокольный этаж
Внутренняя отделка		Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии

*Согласно данным телефонных переговоров арендная ставка указана без учета коммунальных платежей, коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3, 4.

Для приведения объекта сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки.

1. Поправка на право собственности - необходима в том случае, если при сдаче в аренду объекта вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Корректировка не проводилась.

2. Поправка на условия финансирования - необходима в том случае, если существуют условия при сдаче в аренду: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

3. Поправка на дату - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате сдачи в аренду от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки. Поправка не вводится.

4. Поправка на скидку при сдаче в аренду - учитывая, что корректировке подверглись арендные ставки на рынке, то, по мнению оценщиков, необходимо провести дополнительную корректировку полученного результата по фактору возможного превышения цен предложения над ценами сделок в целях приближения результата к более реальной возможной цене сделки с оцениваемым объектом. Ликвидация, так называемого резерва для торга, производится путем применения поправки к полученному результату рыночной стоимости.

Скидка на торг для объекта оценки была принята на уровне среднего значения скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения при неактивном рынке и составила -13,3%. («Справочник оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»).

Таблица №45

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	12,6%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	12,2%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,0%	12,2%	13,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	15,2%	17,1%

5. Поправка на местоположение - необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную арендную ставку, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов. Объект

оценки и все объекты-аналоги расположены на территории г. Щелково Московской области, корректировка не проводится.

6. Корректировка на площадь - при прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще сдаются в аренду по более низкой в пересчете на единицу площади стоимости. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при сдаче в аренду одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения арендной ставки 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост величины арендной платы за 1 кв.м. при уменьшении общей площади).

Интервальные значения коллективной экспертной оценки величины корректировки на площадь объекта недвижимости⁷.

Таблица №46

Таблица 104

Площадь, кв. м	Арендная ставка аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,90
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Встроенное помещение - объект оценки и объект-аналог №4 входят в диапазон по площади 250 - 500 кв.м., корректировка для объекта-аналога №4 не проводится. Объекты-аналоги №1,2 входят в диапазон по площади 100 - 250 кв.м., корректировка для объектов-аналогов №1,2 составляет -9%. Объект-аналог №3 входит в диапазон по площади <100 кв.м., корректировка для объекта-аналога №3 составляет -15%.

7. Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) - необходима, если тип объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»

Таблица №47

Удельная арендная ставка	0,92	0,91	0,92
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки			

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, расположенными в зданиях коммерческого назначения, корректировка не проводится.

8. Корректировка на этаж расположения - отражает зависимость арендной ставки от этажа расположения объекта. Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»

⁷«Справочник оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»

Таблица №48

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Объект оценки расположен на 1 и 2 этажах административного здания, согласно данным технического паспорта площадь объекта оценки, расположенная на 1 этаже - 154,3 кв.м. (37% от общей площади объекта), площадь объекта оценки, расположенная на 2 этаже - 263,1 кв.м. (63% от общей площади объекта). Объекты-аналоги №1,2 целиком расположены на 1ых этажах, корректировка для объектов-аналогов №1,2 составляет -8,82%*. Объект-аналог №3 целиком расположен на 2 этаже, корректировка для объекта-аналога №3 составляет +6,02%** . Объект-аналог №4 целиком расположен на цокольном этаже, корректировка для объекта-аналога №4 составляет +11,20%***.

***Примечание:** корректировка для объектов-аналогов №1,2 рассчитывалась по следующей формуле:

$$(0,86 - 1) \times 63\% = -8,82\%$$

где:

(0,86 - 1) - отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже (т.е. -14%) согласно данным справочника.

63% - доля объекта оценки, расположенная на 2 этаже

****Примечание:** корректировка для объекта-аналога №3 рассчитывалась по следующей формуле:

$$(1 / 0,86 - 1) \times 37\% = 6,02\%$$

где:

(1 / 0,86 - 1) - отношение удельной арендной ставки объекта на 1 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 2 этаже и выше (величина, обратная указанной в справочнике).

37% - доля объекта оценки, расположенная на 1 этаже

*****Примечание:** корректировка для объекта-аналога №4 рассчитывалась по следующей формуле:

$$(1 / 0,82 - 1) \times 37\% + (0,86 / 0,82 - 1) \times 63\% = +11,20\%$$

где:

(1 / 0,82 - 1) - отношение удельной арендной ставки объекта на 1 этаже к удельной арендной ставке такого же объекта в цоколе (величина обратная, указанной в справочнике).

37% - доля объекта оценки, расположенная на 1 этаже

(0,86 / 0,82 - 1) - отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в цоколе.

63% - доля объекта оценки, расположенная на 2 этаже

9. Корректировка на состояние отделки (в т. ч. наличие евро-отделки) учитывает техническое состояние конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций, наличие и состояние имеющейся отделки (наличие высококачественной отделки способно существенно повысить арендную ставку). Корректировка проводится согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»

Таблица №49

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Встроенное помещение - объект оценки и все объекты-аналоги имеют отделку в среднем состоянии. Корректировка не проводится.

Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II

Таблица №50

Наименование	Ед. из м.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Назначение		Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2	Встроенное помещение свободного назначения в административно-торговом здании	Встроенное помещение в административно-торговой части (встроенно-пристроенном здании) жилого дома	Встроенное помещение в административно-торговом здании	Встроенное помещение в административно-торговой части (встроенно-пристроенном здании) жилого дома
Источник информации			https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105_m_689475576	https://shcholkovo.cian.ru/rent/commercial/180410982/	https://shcholkovo.cian.ru/rent/commercial/170244910/	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_25_3_7_m_961737779
Контакты			8-926-603-89-45	8-985-319-70-17	8-926-222-59-40	8 (495) 781-41-58
Адрес		Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д.72	Московская область, г. Щелково, ул. Чкаловская, д.3	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.6Б	Московская область, г. Щелково, Пролетарский проспект, д.4 к2
Общая площадь	м2	417,40	105,0	138,00	60,0	253,7
Арендная плата, руб./мес.			105 000	138 000	60 000	202 960
Арендная ставка 1 м.кв	руб.	-	1 000	1 000	1 000	800
Корректировки						
Имущественные права	-	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Дата предложения		27.06.2018	Июнь 2018г.			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка аналога	руб.	-	1 000	1 000	1 000	800
Независимые корректировки						
Скидка при сдаче в аренду		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-13,30%	-13,30%	-13,30%	-13,30%
Величина корректировки	руб.	-	-133,00	-133,00	-133,00	-106,40
Место расположения		Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д.72	Московская область, г. Щелково, ул. Чкаловская, д.3	Московская область, г. Щелково, ул. Талсинская, д.6Б	Московская область, г. Щелково, Пролетарский проспект, д.4 к2
Величина коррек-	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

тировки						
Величина коррек-тировки	руб .	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Общая площадь		417,4	105,0	138,0	60,0	253,7
Величина коррек-тировки	%	-	-9,00%	-9,00%	-15,00%	0,00%
Величина коррек-тировки	руб .	-	-90,00	-90,00	-150,00	0,00
Тип объекта		Встроенные помеще-ния	Встроенные помеще-ния	Встроенные помеще-ния	Встроенные помеще-ния	Встроенные помеще-ния
Величина коррек-тировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина коррек-тировки	руб .	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Этаж расположения		1 этаж (154,3 кв.м. - 37%), 2 этаж (263,1 кв.м. - 63%)	1 этаж	1 этаж	2 этаж	цокольный этаж
Величина коррек-тировки	%		-8,82%	-8,82%	6,02%	11,20%
Величина коррек-тировки	руб .		-88,20	-88,20	60,20	89,60
Внутренняя отделка		Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии
Величина коррек-тировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина коррек-тировки	руб .		0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-31,12%	-31,12%	-22,28%	-2,10%
Сумма корректировок	руб .	-	-311,20	-311,20	-222,80	-16,80
Скорректированная арендная ставка аналога, цена 1 м2	руб .	-	688,80	688,80	777,20	783,20
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			17,82%	17,82%	21,02%	11,20%
Вес аналога	-		0,248	0,248	0,239	0,266
Арендная ставка за 1 кв.м., в рублях с учетом НДС		736				
Арендная ставка за 1 кв.м., в рублях без учета НДС		624				

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение средне-квадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где К - коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 52,83 руб./кв.м.;

СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = (688,80 + 688,80 + 777,20 + 783,20)/4 = 734,50 руб./кв.м. (для аналогов)

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 52,83/734,50*100% = 7,19%. Условие выполнено. Выборка однородна.

Расчет рыночной арендной ставки объекта: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменная, д.3, пом. 1

Обоснование проведения корректировок

При корректировке арендных ставок объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Характеристики аналогов приведены в таблице:

Описание выбранных аналогов для расчета (Копии источников информации находятся в Приложении к отчету)

Таблица №51

№ п/п	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м	Описание
1	Московская область, г. Щелково, Пролетарский проспект, д.7А	8 (495) 781-41-58	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_149.1_m_1630116869	149,1	1 200	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
2	Московская область, г. Щелково, ул. Радиоцентр-5, д.18 к1	8-926-143-50-00	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_106.6_m_1440956288	106,6	1 000	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
3	Московская область, г. Щелково, Пролетарский проспект, д.9 к1	8-916-527-97-94	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_88.3_m_909622187	88,3	1 189	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
4	Московская область, г. Щелково, Богородский мкр, д.16 пом.1	8-926-380-90-17	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_59_m_1488761569	59,0	1 102	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
5	Московская область, г. Щелково, Богородский мкр., д.3	8-965-353-02-53	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_60_m_1170073697	60,0	1 500	Не подходит. Экстремальное значение выборки
6	Московская область, г. Щелково, пл. Ленина, д.8	8 (495) 777-66-38	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_86_m_1591860904	86,0	1 000	Не подходит. Не отвечает требованию репрезентативности выборки

Таблица №52

Объекты-аналоги для встроенного помещения административного назначения

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Назначение		Встроенное помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома	Встроенное помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома	Встроенное помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома	Встроенное помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома
Источник информации		https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_149.1_m_1630116869	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_106.6_m_1440956288	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_88.3_m_909622187	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_59_m_1488761569
Контакты		8 (495) 781-41-58	8-926-143-50-00	8-916-527-97-94	8-926-380-90-17
Адрес		Московская область, г. Щелково, Пролетарский проспект,	Московская область, г. Щелково, ул. Радиоцентр-5, д.18 к1	Московская область, г. Щелково, Пролетарский проспект,	Московская область, г. Щелково, Богородский мкр, д.16

		д.7А		д.9 к1	пом.1
Общая площадь	м2	149,1	106,60	88,3	59,0
Цена продажи/ предложения	руб./ мес.	178 920	106 600	105 000	65 000
Цена 1м.кв	руб./ мес.	1 200	1 000	1 189	1 102
Тип объекта		Встроенные помеще- ния	Встроенные помеще- ния	Встроенные поме- щения	Встроенные поме- щения
Этаж располо- жения		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Внутренняя от- делка		Отделка в среднем состоянии	Без отделки	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии

*Согласно данным телефонных переговоров арендная ставка указана без учета коммунальных платежей, коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3, 4.

Для приведения объекта сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки.

1. Поправка на право собственности - необходима в том случае, если при сдаче в аренду объекта вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Корректировка не проводилась.

2. Поправка на условия финансирования - необходима в том случае, если существуют условия при сдаче в аренду: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

3. Поправка на дату - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате сдачи в аренду от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки. Поправка не вводится.

4. Поправка на скидку при сдаче в аренду - учитывая, что корректировке подверглись арендные ставки на рынке, то, по мнению оценщиков, необходимо провести дополнительную корректировку полученного результата по фактору возможного превышения цен предложения над ценами сделок в целях приближения результата к более реальной возможной цене сделки с оцениваемым объектом. Ликвидация, так называемого резерва для торга, производится путем применения поправки к полученному результату рыночной стоимости.

Скидка на торг для объекта оценки была принята на уровне среднего значения скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения при неактивном рынке и составила -13,3%. («Справочник оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»).

Таблица №53

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	12,6%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	12,2%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,0%	12,2%	13,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	15,2%	17,1%

5. Поправка на местоположение - необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную арендную ставку, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов. Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на территории г. Щелково Московской области, корректировка не проводится.

6. Корректировка на площадь - при прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще сдаются в аренду по более низкой в пересчете на единицу площади стоимости. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при сдаче в аренду одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являют-

ся причиной снижения арендной ставки 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост величины арендной платы за 1 кв.м. при уменьшении общей площади).

Интервальные значения коллективной экспертной оценки величины корректировки на площадь объекта недвижимости⁸.

Таблица №54

Таблица 104

Площадь, кв. м	Арендная ставка аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,99
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,89
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
750-1000	0,78	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,78
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Встроенное помещение - объект оценки входит в диапазон по площади 250-500 кв.м., объекты-аналоги №1,2 входят в диапазон по площади 100-250 кв.м., корректировка для объектов-аналогов №1,2 составляет -9%. Объекты-аналоги №3,4 входят в диапазон по площади <100 кв.м., корректировка для объектов-аналогов №3,4 составляет -15%.

7. Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) - необходима, если тип объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»

Таблица №55

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, расположенными на 1ых этажах жилых домов, корректировка не проводится.

8. Корректировка на этаж расположения - отражает зависимость арендной ставки от этажа расположения объекта. Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»

Таблица №56

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Встроенные помещения - объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1ых этажах жилых домов, корректировка не проводится.

⁸«Справочник оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»

9. **Корректировка на состояние отделки** (в т. ч. наличие евро-отделки) учитывает техническое состояние конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций, наличие и состояние имеющейся отделки (наличие высококачественной отделки способно существенно повысить арендную ставку). Корректировка проводится согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.»

Таблица №57

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "плюс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Встроенное помещение - объект оценки и объекты-аналоги №1,3,4 имеют отделку в среднем состоянии, корректировка для объектов-аналогов №1,3,4 не проводится. Объект-аналог №2 не имеет отделки, таким образом корректировка для объекта-аналога №2 составляет 29,87%*.

*Примечание: согласно справочника дано отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии, в нашем же случае имеется обратное отношение, таким образом величина корректировки определялась по следующей формуле:

$$1 / 0,77 - 1 = 29,87\%$$

Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I

Таблица №58

Наименование	Ед. из м.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Назначение		Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж: 1	Встроенное помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома	Встроенное помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома	Встроенное помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома	Встроенное помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома
Источник информации			https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_149_1_m_1630116869	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_106.6_m_1440956288	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_88.3_m_909622187	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_59_m_1488761569
Контакты			8 (495) 781-41-58	8-926-143-50-00	8-916-527-97-94	8-926-380-90-17
Адрес		Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. 1	Московская область, г. Щелково, Пролетарский проспект, д.7А	Московская область, г. Щелково, ул. Радиоцентр-5, д.18 к1	Московская область, г. Щелково, Пролетарский проспект, д.9 к1	Московская область, г. Щелково, Богородский мкр, д.16 пом.1
Общая площадь	м2	447,20	149,1	106,60	88,3	59,0
Арендная плата, руб./мес.			178 920	106 600	105 000	65 000
Арендная ставка 1 м.кв	руб.	-	1 200	1 000	1 189	1 102
Корректировки						
Имущественные права	-	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина коррек-	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

тировки						
Величина коррек-тировки	руб .	-	0	0	0	0
Дата предложения		27.06.2018	Июнь 2018г.			
Величина коррек-тировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина коррек-тировки	руб .	-	0	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб .	-	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка аналога	руб .	-	1 200	1 000	1 189	1 102
Независимые коррек-тировки						
Скидка при сдаче в аренду		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина коррек-тировки	%	-	-13,30%	-13,30%	-13,30%	-13,30%
Величина коррек-тировки	руб .	-	-159,60	-133,00	-158,14	-146,57
Место расположе-ния		Московская об-ласть, г. Щелково, ул. Краснознамен-ская, д.3, пом. 1	Московская область, г. Щелково, Пролетарский проспект, д.7А	Московская область, г. Щелково, ул. Радиоцентр-5, д.18 к1	Московская об-ласть, г. Щелково, Пролетарский про-спект, д.9 к1	Московская область, г. Щелково, Бого-родский мкр, д.16 пом.1
Величина коррек-тировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина коррек-тировки	руб .	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Общая площадь		447,2	149,1	106,6	88,3	59,0
Величина коррек-тировки	%	-	-9,00%	-9,00%	-15,00%	-15,00%
Величина коррек-тировки	руб .	-	-108,00	-90,00	-178,35	-165,30
Тип объекта		Встроенные поме-щения	Встроенные помеще-ния	Встроенные поме-щения	Встроенные поме-щения	Встроенные помеще-ния
Величина коррек-тировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина коррек-тировки	руб .	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Этаж расположения		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Величина коррек-тировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина коррек-тировки	руб .	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Внутренняя отделка		Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Без отделки	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии
Величина коррек-тировки	%	-	0,00%	29,87%	0,00%	0,00%
Величина коррек-тировки	руб .	-	0,00	298,70	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-22,30%	7,57%	-28,30%	-28,30%
Сумма корректировок	руб .	-	-267,60	75,70	-336,49	-311,87
Скорректированная арендная ставка аналога, цена 1 м2	руб .	-	932,40	1 075,70	852,51	790,13
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			9,00%	38,87%	15,00%	15,00%

Вес аналога	-	0,277	0,201	0,261	0,261
Арендная ставка за 1 кв.м., в рублях с учетом НДС	903				
Арендная ставка за 1 кв.м., в рублях без учета НДС	765				

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где К - коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 123,29 руб./кв.м.;

СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = (932,40 + 1 075,70 + 852,51 + 790,13)/4 = 912,69 руб./кв.м. (для аналогов)

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет $123,29/912,69 * 100\% = 13,51\%$. Условие выполнено. Выборка однородна.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки с применением метода капитализации необходимо выполнить следующую последовательность действий:

1. ПВД составляет:

$$\text{ПВД} = \text{Ar} * \text{S} * 12$$

Определение величины потерь от недосбора арендных платежей. Расчет ДВД.

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

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г.:

Таблица №59

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,9%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	20,0%	22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,7%	18,6%	20,8%

Для объектов оценки величина недозагрузки была принята на уровне среднего значения недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения при неактивном рынке и составила 17,8%.

Анализ и прогноз расходов. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).

В ситуации финансового кризиса в стране задачей руководства является сокращение издержек, а также сокращения коммерческих, управленческих и операционных расходов. Добиться этого можно за счет сокращения таких статей затрат, как затраты на оплату труда (в частности сокращение премиального фонда или за счет сокращения штатов), отчисления на социальные нужды, а также работ и услуг производственного характера, выполненных сторонними организациями.

Оценщиком рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации объектов оценки. Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства дохода называются операционными расходами (ОС - operationcosts).

Операционные доходы принято делить:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

Расчет величины постоянных расходов

Расчет налога на имущество

Собственником объектов оценки выступает юридическое лицо.

Налог на имущество юридических лиц составляет 2,2% от балансовой стоимости недвижимого имущества (Источник: Закон Московской области от 21.11.2003г. №150/2003-ОЗ), для получения наиболее точной стоимости, для расчетов используется рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), таким образом величина налога на имущество для объектов оценки составляет:

Таблица №60

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Ставка налога на имущество, %	Величина налога на имущество, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	14 209 280	2,2%	312 604
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменная, д.3, пом. I	19 757 000		434 654

Страховые платежи принимаются на уровне страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности на среднерыночном уровне

Затраты на страхование объекта. Страховая база - затраты на замещение объекта оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, 0,1% (по данным страховых компаний).

Среднее значение размера страховых платежей определено на основе данных страховых компаний:

- 1). 0,1% от рыночной стоимости - базовый тариф для страхования коммерческой недвижимости страховой компании Ингосстрах (филиал в г. Щелково), тел. 8 (496) 569-11-45, <http://www.ingos.ru>
- 2). 0,05% - ОАО Московская страховая компания, тел. 8 (495) 956-84-84, <http://www.mosinsur.ru>
- 3) 0,15 % - ОАО РЕСО (филиал в г. Щелково), тел. 7 (495) 730-30-00, <http://www.reso.ru>

Таким образом, среднее значение тарифов составит 0,1% от затрат на замещение в год.

Резервы на замещение. В типичных рыночных условиях предполагается, что владелец должен эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости. Действующие нормативы эксплуатации объектов недвижимости предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы (кровля, покрытие пола, отделка, остекление окон, электроарматура, сантехнические приборы, элементы наружного благоустройства). Типичный рыночный стандарт управления недвижимостью предполагает, что средства на замену короткоживущих элементов аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода.

Расходы на создание Резервного фонда на восстановление (на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, а также непредвиденные расходы, связанные с объектом недвижимости), зависят от качественных характеристик объектов недвижимости. Для помещений коммерческого назначения средний срок службы внутренней отделки помещений составляет 10 лет (согласно ВСН № 58-88р).

Расходы на замещение рассчитываются с использованием 3-ей функции сложных процентов с учетом:

- Стоимости быстроизнашивающихся активов, срок службы которых меньше срока службы здания (покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматуру), срок службы которых < срока службы здания), продолжительности срока их полезной службы;
- процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства (если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным).

Таблица №61

Расчет величины отчислений в резервных фонд для объекта оценки

Показатель	Величина показателя	
	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I
Стоимость ремонта за 1 кв.м, без НДС*	1 961	
Площадь	417,40	447,20
Стоимость ремонта	818521	876959
Периодичность проведения кап/космет.ремонта	10	10
Ставка капитализации (определена ниже)	14,26%	14,26%
Фактор фонда возмещения	0,05	0,05
Величина ежегодных отчислений в резерв, руб.	40 926	43 848

*Оценщиком определяется рыночная стоимость капитального ремонта помещений.

Среднерыночные цены ремонта в Московской области за 1 кв.м. составляют:

Таблица №62

№ п/п	Строительная фирма	Контактные данные	Стоимость работ, руб./кв.м. без НДС	Ссылка
1	«Роспрофстрой»	8 (495) 968-69-90	От 1500	https://www.allrepairs.ru/remont-ofisov/
2	«Топстрой»	8 (495) 984-16-47	От 2000	https://topstroy-remont.ru/remont-pomeshenij
3	«ЭлитСтройМСК»	8 (499) 649-88-39	От 1250	http://remont-ofisov.moscow/remont-ofisov
4	«АРАТТА»	8 (499) 490-47-40	От 3500	http://aratta.ru/uslugi/remont-ofisov-i-pomeshhenij
5	«Уровень»	8 (499) 649-32-14	От 1476	http://remont-uroven.ru/service/remont-ofisa/
6	«СтройУчетСервис»	8 (495) 649-64-14	От 1500	http://www.stroius.ru/services/remont-podklyuch/remont-ofisov-i-drugikh-nezhilykh-pomeshcheniy/
7	«МЛарт-компани»	8 (495) 743-95-41	От 2500	http://www.mlart.ru/remont_office.php
Среднее значение, руб.			1961	

Эксплуатационные расходы. Остальные эксплуатационные (переменные) расходы возлагаются на арендатора. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг (что на момент оценки практикуется в большинстве сдаваемых в аренду площадей). Платежи производятся отдельно и не влияют на арендную ставку.

Затраты на управление. Составляют 3% от ДВД (источник: <http://oms.ram.ru/mark/research/view/m00639.html>).

Таким образом, сумма операционных расходов составляет:

$$OP = \text{Ни} + \text{Нзу} + \text{Стр.пл.} + \text{Рзам} + \text{Зупр.}$$

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (NOI) посредством уменьшения RTR на величину операционных расходов. Следовательно, NOI определяется по формуле:

$$NOI = RTR - OC \text{ (за исключением амортизационных отчислений)}$$

Определение ставки капитализации

Существует 2 метода расчета ставки капитализации:

1. Метод рыночной экстракции («выжимки»),
2. Кумулятивный метод.

Наиболее часто метод рыночной экстракции реализуют в следующем варианте:

$$R = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{ЧОД_{0i}}{C_{0i}} = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{АП_{0i} \times (1 - a_0)}{C_{0i}}$$

где

R – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход;

C – стоимость актива;

АП – годовая арендная плата;

a – доля операционных расходов;

k – объем выборки;

индекс «0» соответствует текущему состоянию (на дату оценки).

Однако в текущей ситуации на рынке сложно найти адекватные по продаже и аренде цены на административную недвижимость. Отсутствуют достоверные рыночные данные о ЧОД, который способен приносить тот или иной объект.

В связи с этим ставка капитализации определяется **кумулятивным методом** путем суммирования. Данный метод применяется при отсутствии взаимовлияния рисков.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_k = R_{\text{дох}} + R_{\text{возвр}}$$

Ставка дохода на капитал (R дох) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

$$R_{\text{дох}} = R_f + R_1 + R_2 + \dots + R_n$$

где:

R_f - безрисковая ставка дохода (%);

R₁-R_n- принятые процентные значения факторов риска для данного объекта оценки.

Таблица №63

Наименование показателя	Недвижимое имущество	Пояснения
Безрисковая ставка дохода	7,44%	Ставка рынка ГКО-ОФЗ: долгосрочная для недвижимого имущества (http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=2#graph)
Премия за риск вложения в движимое и недвижимое имущество	0,10%	Премия за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности.
Премия за низкую ликвидность	3,72%	При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект инвестиций. Поскольку объекты расположены на небольшом удалении от г. Москвы, на территории с средне- развитой инфраструктурой и средней пешеходной проходимостью, учитывая площадь объектов оценки, срок экспозиции принят в размере 6 месяцев, премия рассчитывается по формуле: срок экспозиции x безрисковую ставку дохода / 12 мес.
Премия за инвестиционный менеджмент	3,00%	Поправка на инвестиционный менеджмент отражает риск, связанный с эффективностью управления инвестициями в данные объекты и может составлять от 1 до 5%. Чем более рискованны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Для расчетов принято среднее значение диапазона, как наиболее вероятное.
Ставка дисконтирования	14,26%	Сумма строк

Определение нормы возврата капитала. Доходный подход базируется на положениях ипотечно-инвестиционного анализа. Структура и логика построения способов возмещения инвестируемого капитала, в свою очередь, основаны на экономической базе ипотечного кредитования.

МЕТОДЫ РАСЧЕТА НОРМЫ ВОЗВРАТА

Таблица №64

Метод Ринга	Метод Инвуда	Метод Хоскольда
$H_{\text{возвр}} = \frac{1}{n}$	$H_{\text{возвр}} = SFF(n, R_{\text{дох}})$	$H_{\text{возвр}} = SFF(n, I_{\text{безриск}})$

Прямолинейное возмещение (актив приносит убывающий поток доходов, обратнопропорциональный сроку владения (возмещение суммы равными частями))	Аннуитетное возмещение (за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов)	Аннуитетное возмещение (за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов)
---	--	--

Различие методов Инвуда и Хоскольда состоит в размере ставки реинвестирования погашаемой части.

$R_{дох}$ - ставка дохода на капитал (%),

SFF - фактор фонда возмещения,

$I_{безриск}$ - безрисковая ставка (%),

n - предполагаемый срок оставшейся экономической жизни объекта (лет); в общем случае рассчитывается как разность между общей экономической жизнью (ОЭЖ) и сроком эксплуатации здания - эффективным возрастом (ЭВ).

$$n = ОЭЖ - ЭВ$$

Практика эксплуатации доходоприносящей недвижимости показывает, что в современных условиях наиболее типичны схемы использования с получением преимущественно равновеликих потоков доходов. Современная экономика основана на интенсивных, а не на экстенсивных схемах производства, когда замена средств производства осуществляется до того, как они потеряют свою эффективность. Таким образом, для расчета нормы возврата используется один из методов аннуитетного возмещения капитала - Метод Инвуда.

$$R_{возвр} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

$R_{возвр}$ - норма возврата капитала;

R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k - срок экономической жизни, принимается равным нормативному сроку жизни зданий в которых расположены объекты оценки - 125 лет. (Источник: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/>)

$$R_{возвр.} = 0,1426 / ((1+0,1426)^{125} - 1) * 100\% = 0,0\%$$

Итоговая ставка капитализации составляет:

Таблица №65

Норма возврата на капитал	Объект оценки
Ставка дисконтирования, %	14,26%
Норма возврата капитала, %	0,00%
Ставка капитализации, %	14,26%

Итоговый расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом представлен в таблице ниже

Таблица №66

№	Объект	Общая площадь, кв.м	Арендная ставка за 1 кв.м, руб./месяц без НДС	Количество месяцев	ПВД, руб./год без НДС	Недоиспользование, %	ДВД, руб./год без НДС	Операционные расходы					ИТОГО Операционные расходы, руб./год	Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год без НДС	Ставка капитализации, %	Стоимость объекта по доходному подходу, руб./год без НДС	Стоимость объекта по доходному подходу, руб./год с НДС
								Рыночная стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Налог на имущество, 2,2% от рыночной стоимости объекта, руб./год	Расходы на управление, руб./год	Страхование, 0,1% от рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, руб./год	Резервы, руб./год					
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	417,4	624	12	3 125 491	17,8 %	2 569 154	14 209 280	312 604	77 075	16 767	40 926	447 372	2 121 782	14,26%	14 879 257	17 557 523
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I	447,20	765	12	4 105 296	17,8 %	3 374 553	19 757 000	434 654	101 237	23 313	43 848	603 052	2 771 501	14,26%	19 435 491	22 933 879

Таким образом рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на 27.06.18г., составляет:

Таблица №67

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	17 557 523
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I	22 933 879

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объектов оценки использовались сравнительный и доходный подходы.

10.2 ОБОСНОВАН ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного и доходного подходов, описанными выше методами, оценщиком найдены ориентиры рыночной стоимости объектов оценки:

Таблица №68

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	16 766 950	17 557 523
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I	23 313 260	22 933 879

В рамках сравнительного и доходного подходов, описанными выше методами, оценщиком найдены ориентиры рыночной стоимости объектов оценки.

При этом сравнительный подход позволяет наиболее точно учесть рыночную стоимость аналогичного объекта, а доходный подход ориентирован на получение выгоды от использования объекта оценки.

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу.

При выведении итоговой величины стоимости использовался метод математического взвешивания. С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Ниже приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Критерии, по которым рассчитываются весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой величины рыночной стоимости, приведены в следующей таблице.

Весовые коэффициенты

Таблица №69

Показатели	Подходы	
	Сравнительный	Доходный
Достоверность информации	5	5
Полнота информации	5	4
Допущения, принятые в расчетах	5	3
Способность учитывать действительные намерения	5	4
Способность учитывать конъюнктуру рынка	5	4
Способность учитывать размер, местоположение,	5	5
Сумма баллов	30	25
Общая сумма	55	
Весовые показатели достоверности метода (округленно):	0,545	0,455

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки определялась по формуле:

$$V = V1 * Q1 + V2 * Q2, \text{ где}$$

V1, V2 - стоимость объекта, определенная соответственно сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2 - средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно

Расчет рыночной стоимости объекта оценки привел к следующим результатам:

Таблица №70

№ п/п		Подходы	
		Сравнительный	Доходный
	Вес подхода, %	54,5%	45,5%
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II	16 766 950	17 557 523
Итого (Округленно):		17 126 661 (Семнадцать миллионов сто двадцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль	
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I	23 313 260	22 933 879
Итого (Округленно):		23 140 642 (Двадцать три миллиона сто сорок тысяч шестьсот сорок два) рубля	

Полученное значение рыночной стоимости объектов оценки соответствует диапазонам цен, полученным в п. 8.3.

10.3. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛОВ, В КОТОРЫХ МОГУТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТИ

Согласно заданию на оценку суждение о возможных границах интервалов указывать не требуется.

10.4. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беляева, д.5а, пом. II, определенная по состоянию на 27.06.2018 г., округленно составляет:

17 126 661 (Семнадцать миллионов сто двадцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль с учетом НДС

14 514 119 (Четырнадцать миллионов пятьсот четырнадцать тысяч сто девятнадцать) рублей без учета НДС

Рыночная стоимость объекта оценки: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. I, определенная по состоянию на 27.06.2018 г., округленно составляет:

23 140 642 (Двадцать три миллиона сто сорок тысяч шестьсот сорок два) рубля с учетом НДС

19 610 714 (Девятнадцать миллионов шестьсот десять тысяч семьсот четырнадцать) рублей без учета НДС

Результаты отчета действительны в течение 6 месяцев от даты его составления (ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ»).

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по Договору №703/О на проведение оценки от 05.06.2018 г. (юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик



Ю.С. Окунцева

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

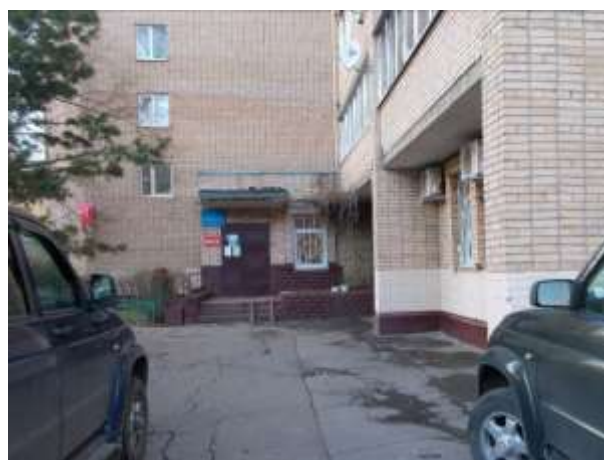
12.1 ФОТОМАТЕРИАЛЫ



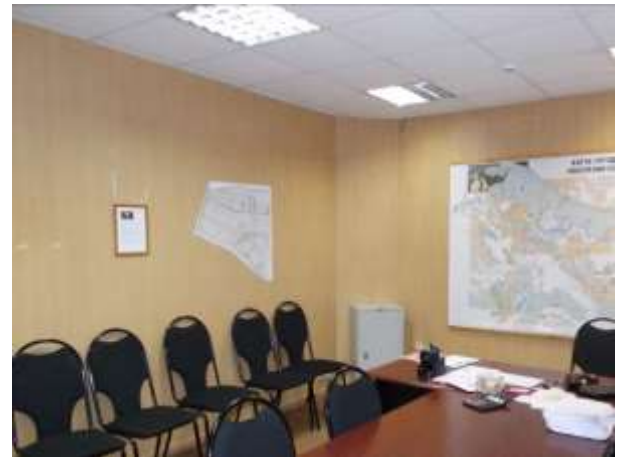




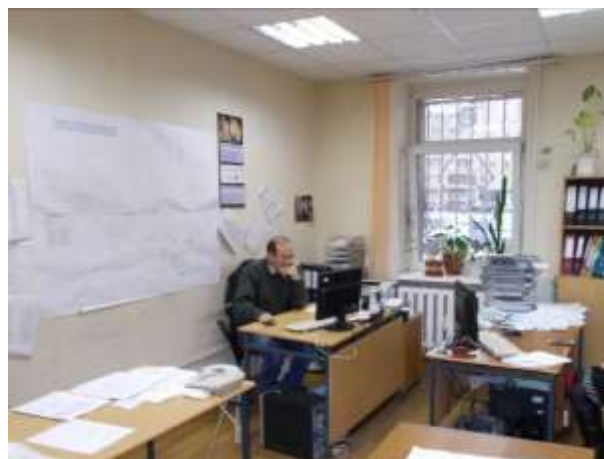
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417,4 кв.м., этаж: 1-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково-4, ул. Беяева, д.5а, пом. II, 27.06.2018г.

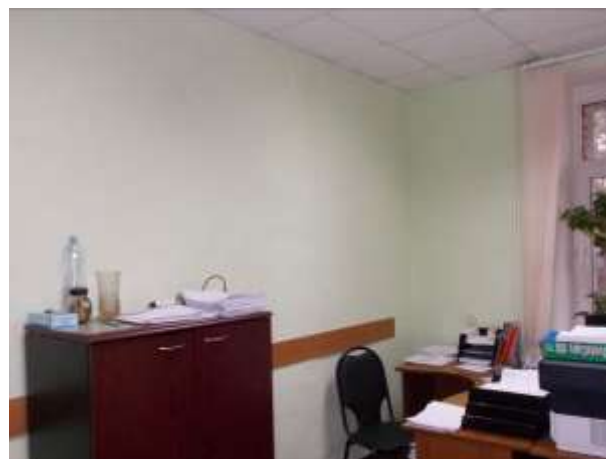












Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3, пом. 1, 27.06.2018г.

14.1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 (полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

На основании запроса от 08.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 08.05.2018 г., сообщаем, что согласно Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	(имеет объект недвижимости)	Всего листов выписки:	
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____	
11.05.2018 № 50/014/001/2018-9904			
Кадастровый номер:		50:14:0000000:129129	
Номер кадастрового квартала:		50:14:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.04.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50-14/046/2011-141, Идентификационный номер: 333-098-4654/П	
Адрес:		Московская область, г.Щелково-4, ул.Белыева, д.5а, пом.П	
Площадь, м ² :		417,4	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1-2	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		4109307,17	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Вягглев Александр Николаевич	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Лазаренко А. В.

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздел <u>2</u> : _____	Всего листов выписки: _____
11.05.2018 № 50/014/001/2018-9904			
Кадастровый номер:		50:14:0000000:129129	
1. Правообладатель (правообладатели):	Муниципальное образование - городское поселение Щёлково Щёлковского муниципального района Московской области		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-14/046/2011-141 от 25.07.2011		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрещение на совершение регистрационных действий в отношении имущества: Московская область, г.Щёлково-4, ул.Бельева, д.5а, пом.П, кад.№ 50:14:0000000:129129, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 417, 4 кв. м, этаж 1-2		
дата государственной регистрации:	26.04.2017		
номер государственной регистрации:	50:14:0000000:129129-50/001/2017-1		
4. 4.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Московской области о принятии обеспечительных мер от 19.04.2017 №А41-102474/15		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		(подпись)	
		М.П.	
		Лазаренко А. В.	
		(подпись, Фамилия)	

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Щелковский филиал

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое

назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Щелково-4
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Белыева
Номер дома	5а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Номер помещения (бокса)	II	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	333:098-4654 / II
Кадастровый номер	



11.05.2018г.
01.06.2010г.
Сурина Л.В.



Технический паспорт составлен по состоянию на

07 июня 2010 г.

дата обследования объекта в натуре

I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, либра)
1	2	3	4
1			

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания _____

Этажность здания **2**

Физический износ здания **0 %**

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Стены	шлакоблочные
2	Перекрытия	деревянные, шлакоблочные
3	Перегородки	деревянные, шлакоблочные
4	Полы	линолеум, дощатые
5	Проемы оконные	двойные створчатые
6	Проемы дверные	щитовые, металлические
7	Отделка стен	обои, плитка
8	Отделка потолков	побелены
9	Отопление	центральное
10	Водоснабжение	есть
11	Электроснабжение	есть
12	Канализация	есть
13	Горячее водоснабжение	есть
14	Ванна или душ	душ
15	Лоджии или балкон	нет
16	Телефон	нет

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен _____ 15 июня 2010 г.

Исполнил _____

Проверил _____

Руководитель комплексной производственной группы №2 _____

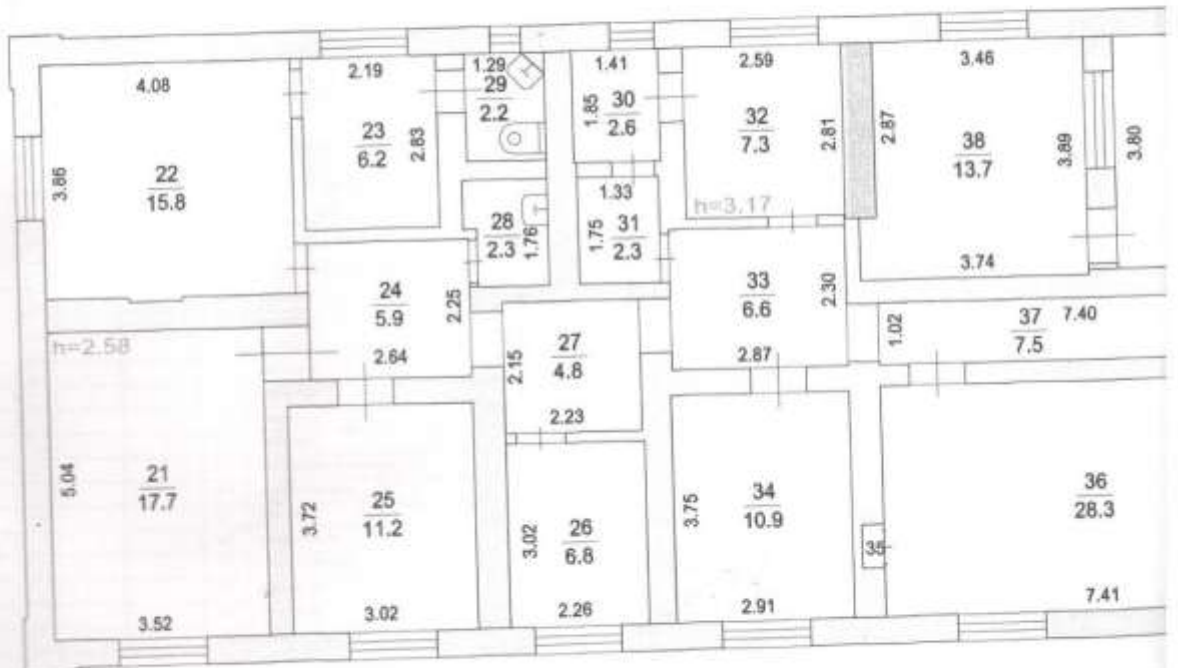
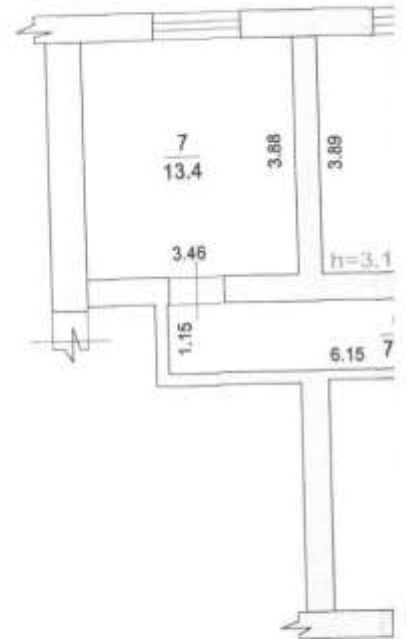
Дата выдачи " _____ г.

Пивиков Д.Е.
Фамилия, имя, отчество

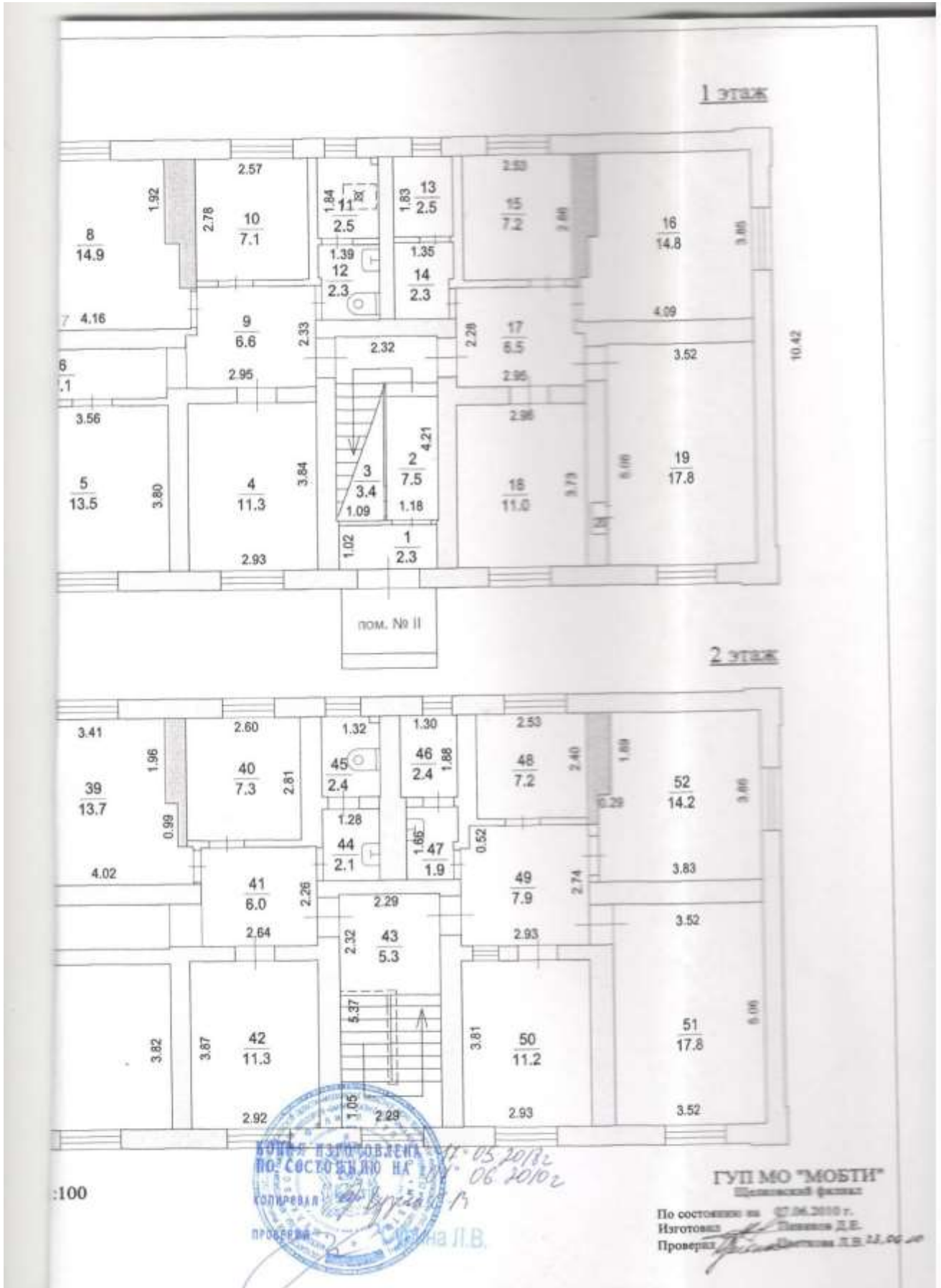
Цветкова Л.В.
Фамилия, имя, отчество

Цветкова Л.В.
Фамилия, имя, отчество

Поэтажный план
 помещение № II лит. Б
 (выкопировка из поэтажного плана строения)
 расположенного по адресу: Московская область,
 г. Щелково-4, ул. Беляева, д.№ 5 а.



масштаб 1



II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1	II	1	тамбур	2,3	3,17	
Б			2	коридор	7,5		
Б			3	подсобное	3,4		
Б			4	комната приема пищи	11,3		
Б			5	раздевальня	13,5		
Б			6	коридор	7,1		
Б			7	мастерская	13,4		
Б			8	мастерская	14,9		
Б			9	коридор	6,6		
Б			10	кабинет	7,1		
Б			11	душ	2,5		
Б			12	туалет	2,3		
Б			13	подсобное	2,5		
Б			14	подсобное	2,3		
Б			15	склад	7,2		
Б			16	склад	14,8		
Б			17	коридор	6,5		
Б			18	склад	11,0		
Б			19	склад	17,8		
Б			20	встроенный шкаф	0,3		
Б	2	II	21	кабинет	17,7	2,85	
Б			22	кабинет	15,8		
Б			23	подсобное	6,2		
Б			24	коридор	5,9		
Б			25	кабинет	11,2		
Б			26	комната приема пищи	6,8		
Б			27	коридор	4,8		
Б			28	умывальник	2,3	3,17	
Б			29	туалет	2,2		
Б			30	подсобное	2,6		
Б			31	подсобное	2,3		
Б			32	кабинет	7,3		
Б			33	коридор	6,6		
Б			34	кабинет	10,9		
Б			35	встроенный шкаф	0,3		
Б			36	кабинет	28,3		
Б			37	коридор	7,5		
Б			38	кабинет	13,7		
Б			39	кабинет	13,7		
Б			40	кабинет	7,3		
Б			41	коридор	6,0		
Б			42	кабинет	11,3		
Б			43	лестничная площадка	5,3		
Б			44	умывальник	2,1		
Б			45	туалет	2,4		
Б			46	подсобное	2,4		
Б			47	умывальник	1,9		
Б			48	кабинет	7,2		
Б			49	коридор	7,9		
Б			50	класс	11,2		
Б			51	кабинет	17,8		
Б			52	кабинет	14,2		
				Итого по пом. помещение № II	417,4		

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Унифицированная форма № ОС-1а
Утверждена постановлением Государственного
от 21.01.2003 № 7



УТВЕРЖДАЮ
Руководитель организации-получателя
Зам. Г. Д. А. Д. Зернов

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель организации-получателя
Зам. Г. Д. А. Д. Зернов

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель организации-сдающей
А. Д. Зернов

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель организации-сдающей
А. Д. Зернов



20 11 г.

20 11 г.

20 11 г.

20 11 г.

Кол
0306030

Форма по ОКУД
по ОКПО

Форма по ОКУД
по ОКПО

Форма по ОКУД
по ОКПО

Форма по ОКУД
по ОКПО

Форма по ОКУД
по ОКПО

Форма по ОКУД
по ОКПО

Форма по ОКУД
по ОКПО

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

по ОКПО 50167886

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

2-я страница форма № ОС-1а

1. Сведения о состоянии объекта на дату перелачи

Дата		последнего капитального ремонта		Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (плано), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления амортизации	
начала строительства	окончания строительства	ввода в эксплуатацию	последней реконструкции, достройки, модернизации							наименование	норма
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		1941г.		70 лет	146291	0			2	3	4

2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номинальный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики		Примечание
	основного объекта	пристроенных помещений и др.	
6	7	8	9
Общая площадь, м ²	118,2 кв.м.		
Количество этажей			
Общий строительный объем, м ³			
в том числе подземной части, м ³			
Площадь несрешенных, встроено-пристроенных и пристроенных помещений, м ²			
В том числе: материалы			

Полностью с использованием системы КонтрактПланс

3-я страница формы № ОС-1а

Комиссия по приему-передаче № 29 " июля 20 11 г.

пригошло к эксплуатации

Заключенные комиссии:

Приложение, Техническая документация

Председатель комиссии

Науч.отд.уч.Им.КМИИП

Д.Т.Петров

Члены комиссии:

Консулът респ. Им.КМИИП

Л.В.Конишкина

Гл.спец.ОБУИО

С.А.Петрович

Гл.спец.ФЗУ

Н.В.Федосеева

Зам.ИИМ, отдела

Ю.Н.Ефимова

Объект основных средств

Сдал

Начальник ХТО

(подпись)

С.В.Федосеев

(расшифровка подписи)

" 29 "

июля

20 11 г.

Табельный номер

Принял

(подпись)

(подпись)

(расшифр. по подписи)

" 20 "

г.

№

По доверенности от " 20 г. №

выданной

(имя, имя (фамилия, имя, отчество))

Объект основных средств принят на ответственное хранение

(подпись)

(подпись)

(расшифр. по подписи)

" 20 "

г.

Табельный номер

Отметка бухгалтерии:

В инвентарной карточке (книге) учета основных средств выбытие отмечено

Главный бухгалтер

(подпись)

Е.В.Симбирская

(расшифровка подписи)

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной карточки учета объекта основных средств или записи в инвентарной книге

(подпись)

Ю.И.Никитин

(расшифровка подписи)

Номер документа	Дата составления
-----------------	------------------


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: "23" апреля 2014 года

Документы-основания: • Постановление городского поселения Щёлково Щёлковского муниципального района Московской области от 14.09.2009 №893

Субъект (субъекты) права: Муниципальное предприятие городского поселения Щёлково "Дирекция единого заказчика жилищно-коммунального хозяйства", ИНН: 5050026941, ОГРН: 1035010203800, дата гос.регистрации: 15.01.1999, наименование регистрирующего органа: МОРП, КПП: 505001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Щелково, ул.Краснознаменская, д.3

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 447,2 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Щёлково, ул.Краснознаменская, д.3, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50:14:0050502:443

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-13/012/2014-627

Регистратор

Бабаева С.В.

(подпись)

50-А3Н 489345

22

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Шелковский филиал

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое

назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Шелково
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Краснознаменская
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (бокса)	1	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	335-098-11645/1
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

10 мая 2010 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литра)
	2	3	4
1			

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
					19,0	2,95	
А	1	1	1	кабинет	17,4		
А			2	кабинет	16,7		
А			3	приемная	2,6		
А			4	тамбур	6,4		
А			5	кабинет	22,5		
А			6	кабинет	22,2		
А			7	коридор	11,6		
А			8	кабинет	11,9		
А			9	кабинет	4,6		
А			10	санузел	6,2		
А			11	помещение	11,1		
А			12	кабинет	0,5		
А			13	встроенный шкаф	13,0		
А			14	кабинет	9,8		
А			15	коридор	13,0		
А			16	кабинет	12,4		
А			17	кабинет	23,0		
А			18	коридор	3,1		
А			19	тамбур	8,6		
А			20	кабинет	10,2		
А			21	складское	30,3		
А			22	коридор	13,3		
А			23	кабинет	12,9		
А			24	кабинет	12,3		
А			25	кабинет	12,6		
А			26	кабинет	18,2		
А			27	кабинет	19,4		
А			28	кабинет	4,9		
А			29	подсобное помещение	9,3		
А			30	складское	6,4		
А			31	складское	4,7		
А			32	санузел	4,7		
А			33	коридор	17,4		
А			34	подсобное помещение	22,6		
А			35	кабинет	10,2		
А			36	коридор	2,2		
А			37	тамбур			
Итого по пом. нежилое помещение № 1					447,2		

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

начала строительства	Дата ввода в эксплуатацию		последней реконструкции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (гросса), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования		Способ начисления амортизации	
	строительства	периода								наименование	порядка		
1.	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	
		1 986			22 года	244868,00	2673412,00						

2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

1-этаж жилого многоквартирного дома, материал стен-кирпич	содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
	наименование драгоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
	1	2	3	4	5

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики пристроенных помещений и др.		Примечание			
	основного объекта					
6	7	8	9	10	11	12
Общая площадь, м2	463,6 кв.м.					
Количество этажей						
Общий строительный объем, м3						
в том числе подземной части, м3						
Площадь встроенных, пристроенно-пристроенных и пристроенных помещений, м2						
В том числе: материалы						

12.2 КОПИИ ЭЛЕКТРОННЫХ ЛИСТОВ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ

Объекты-аналоги, используемые при оценке в рамках сравнительного подхода для встроенного помещения, расположенного в административном здании

Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main title is "Свободное назначение, 93 м²" (Free purpose, 93 m²). The location is "Московская область, Щелково, Талсинская ул., 24а" (Moscow region, Shchekovo, Talinskaya St., 24a). The price is listed as 6 300 000 RUB. The listing includes a photo of a brick building and a table with the following details:

Площадь	Этаж	Помещение
93 м²	1 из 16	Свободно

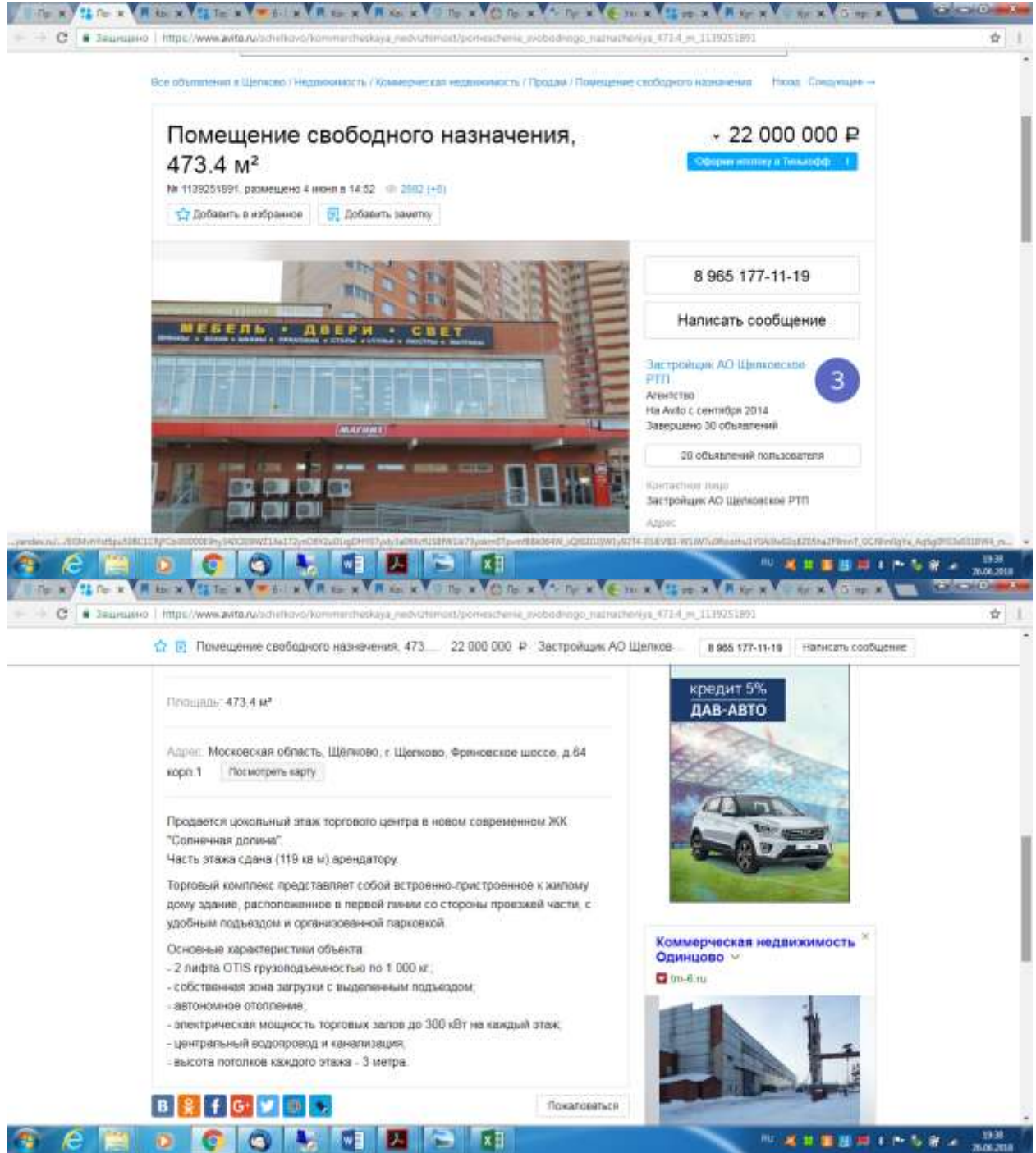
The description states: "Назначение: свободное назначение. Торг уместен!!! Продам нежилое помещение на 1 этаже встроенно-пристроенной части 16-ти этажного жилого дома. Свободная планировка. Собственность. Отдельный вход. Год постройки 2006г. Расположено помещение в развитом районе, до ж/д станции Воронок 15мин, пешком."

Contact information: +7 926 457-01-45, +7 496 566-48-01. The listing also includes a table with transaction conditions:

Условия сделки	Цена	Ставка
	6 300 000 RUB	67 741 RUB за м²

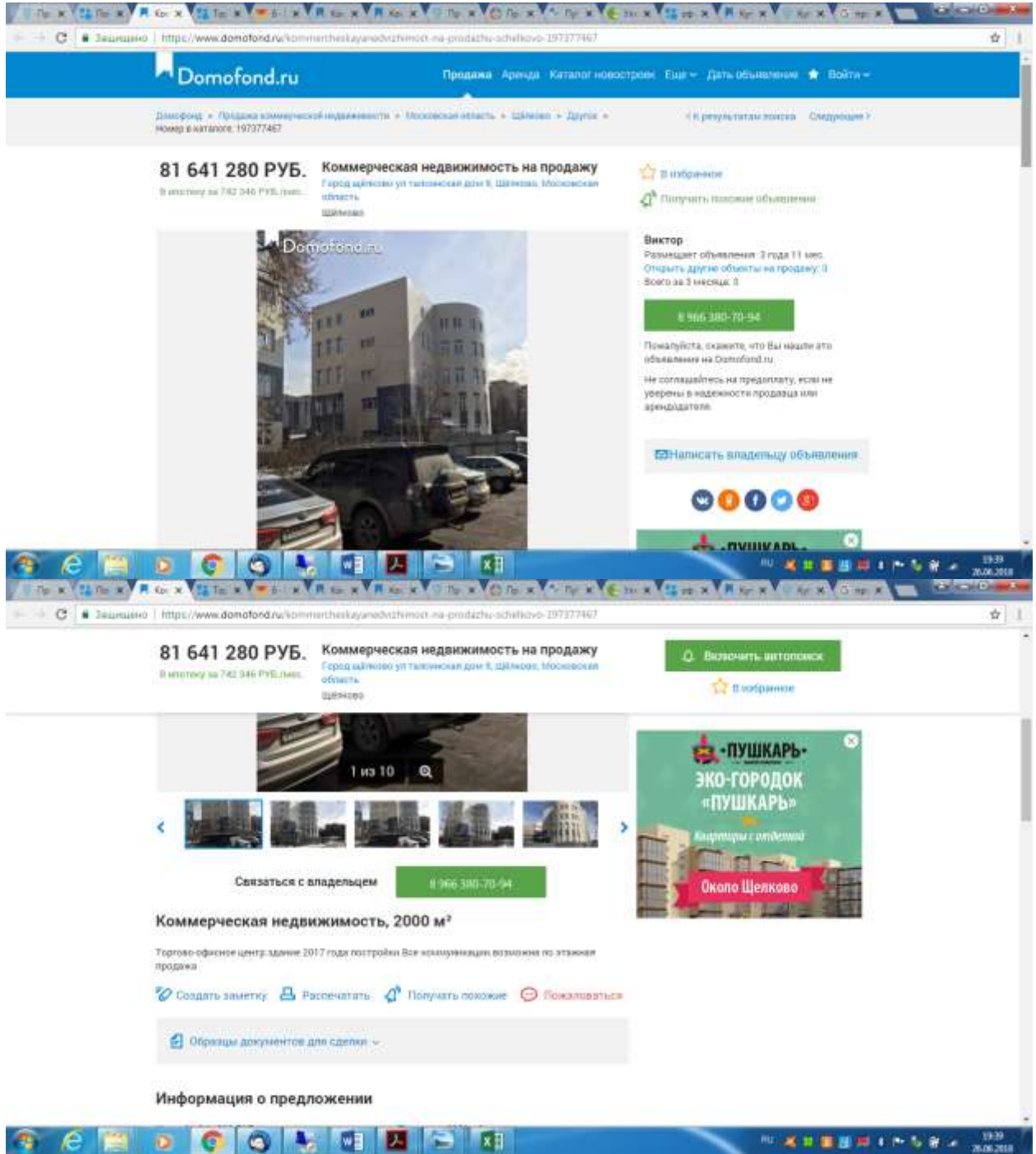
<https://shcholkovo.cian.ru/sale/commercial/4762912/>

Аналог №2



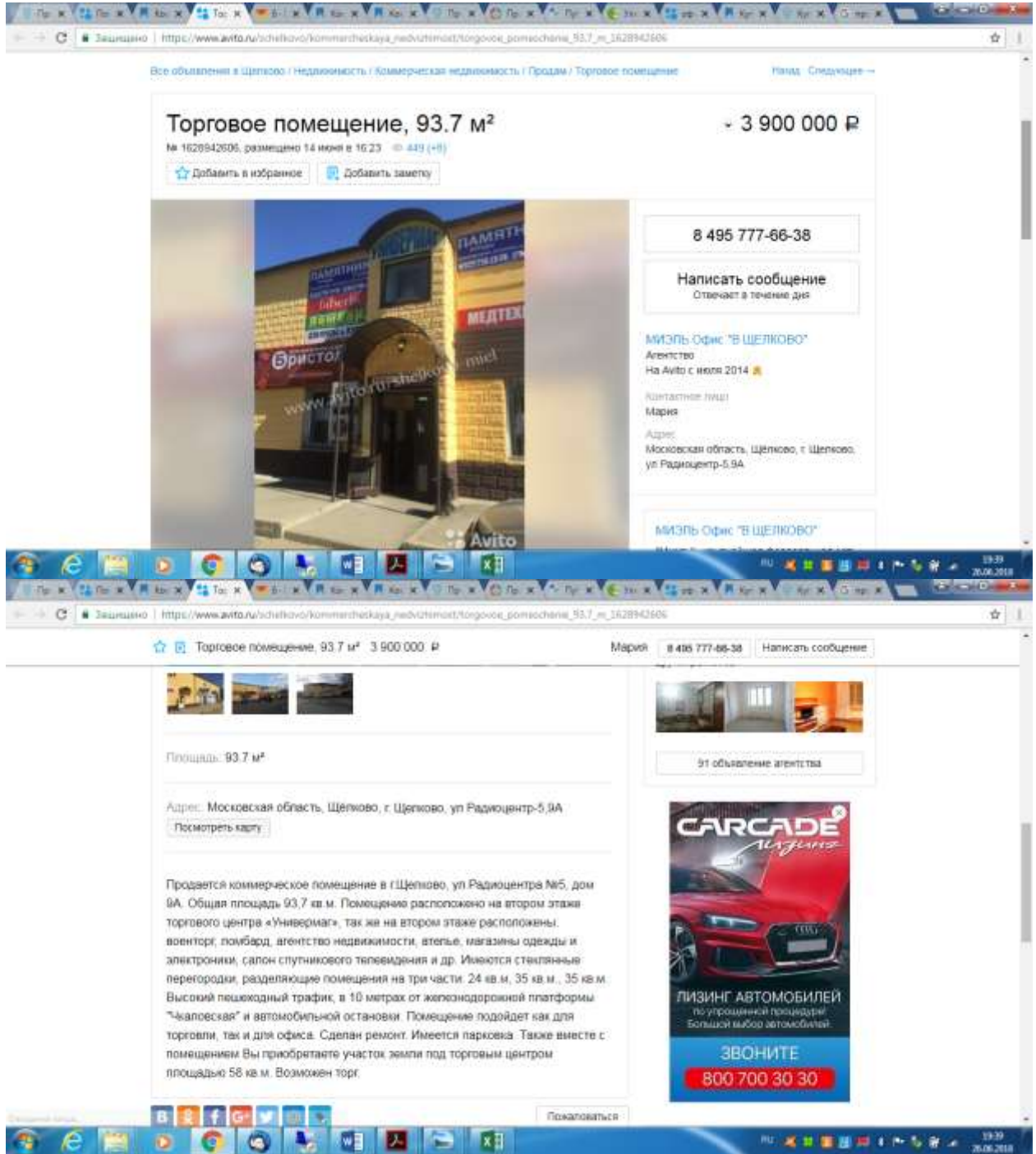
https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_473.4_m_1139251891

Аналог №3



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-schelkovo-197377467>

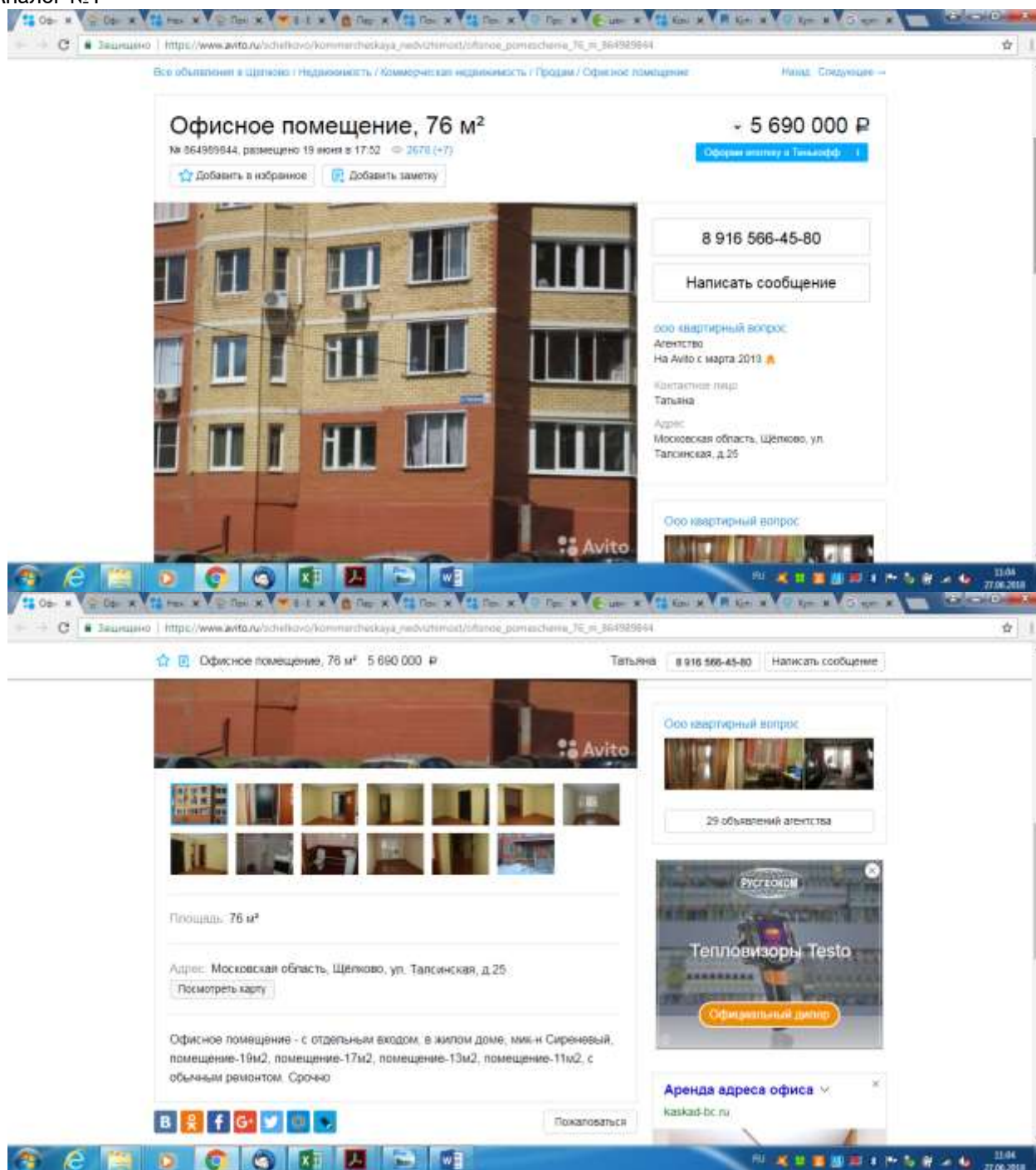
Аналог №4



https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_93.7_m_1628942606

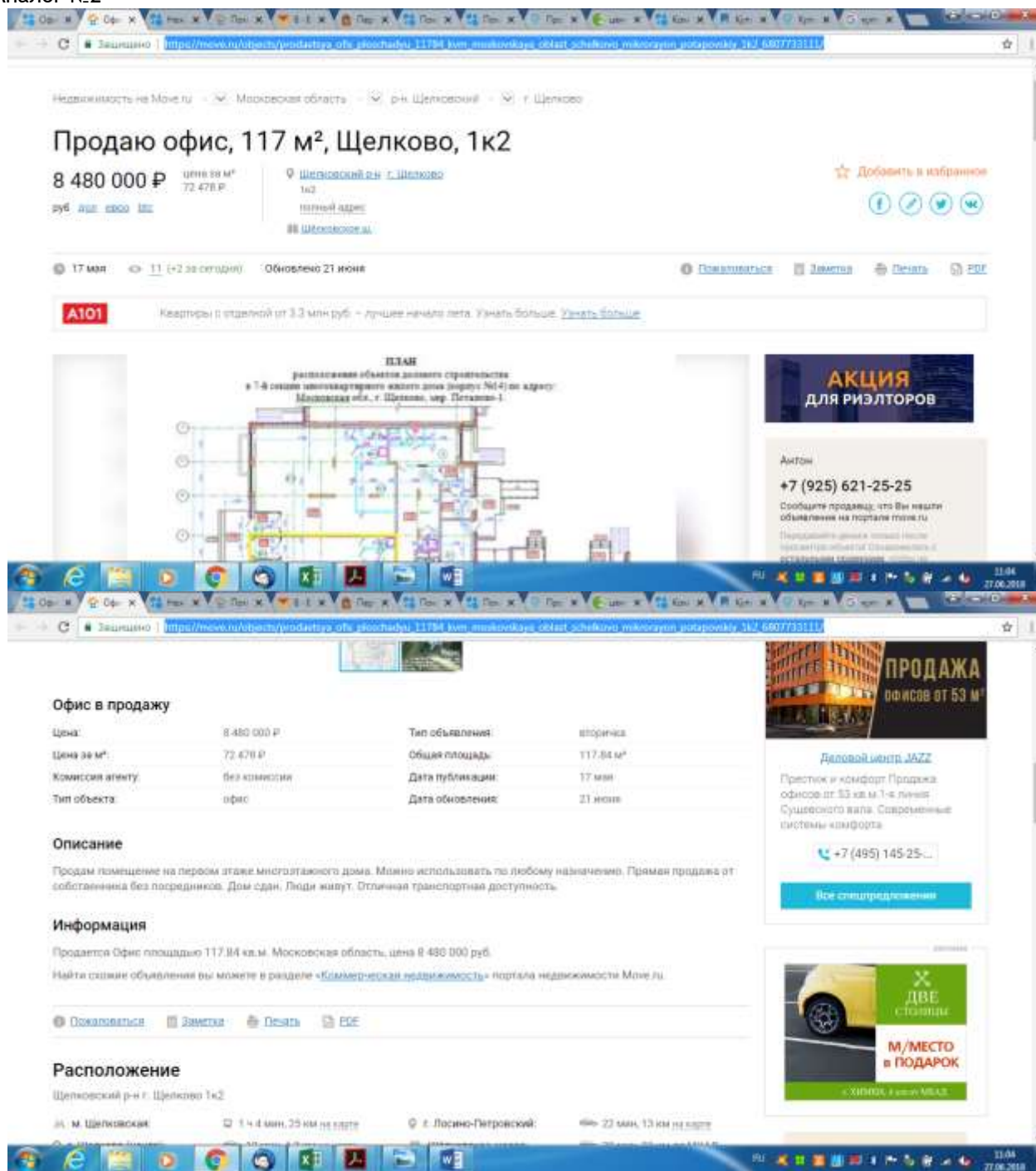
Объекты-аналоги, используемые при оценке в рамках сравнительного подхода для встроенного помещения, расположенного на 1 этаже жилого дома

Аналог №1



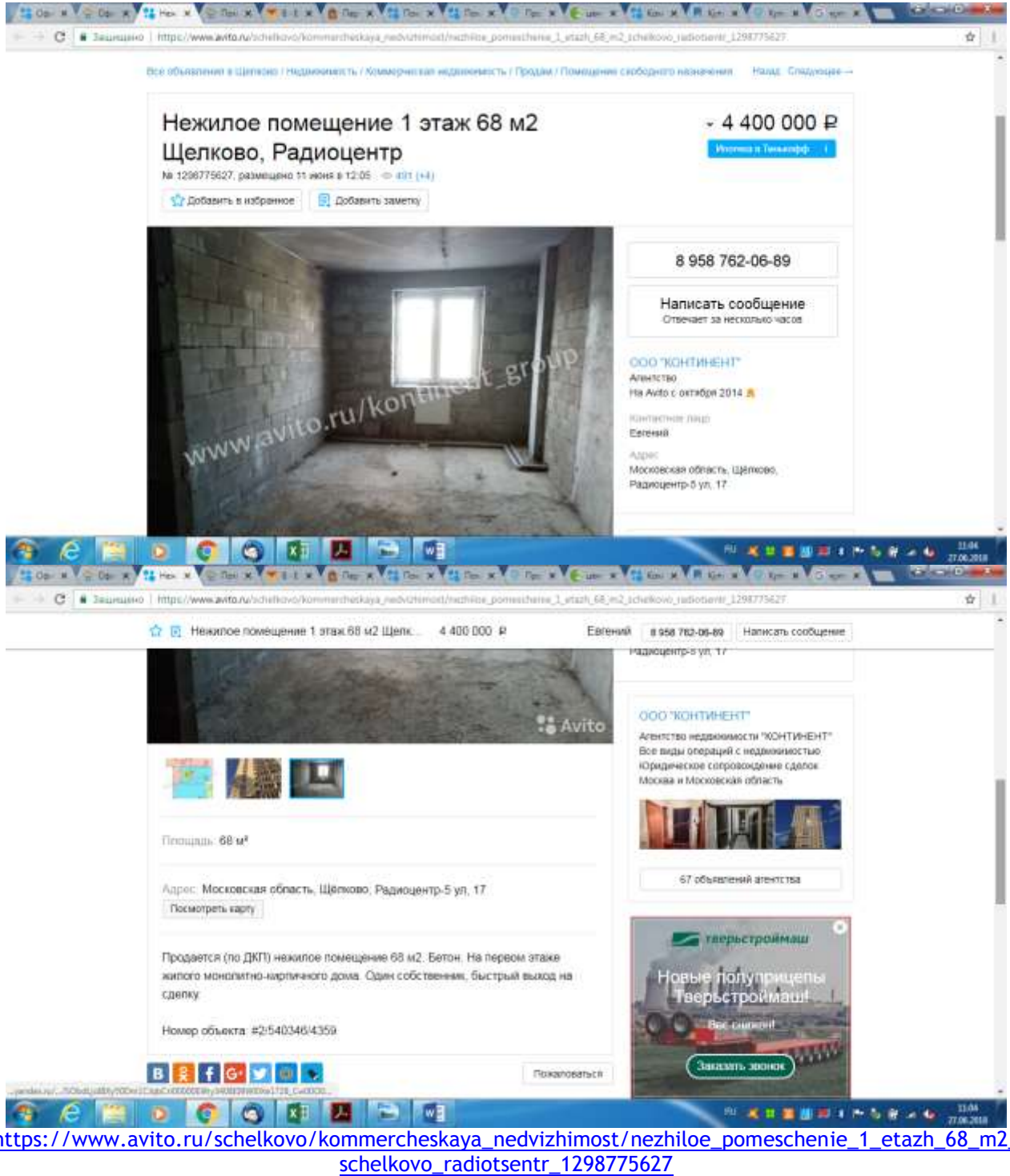
https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76_m_864989844

Аналог №2



https://move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_11784_kvm_moskovskaya_oblast_schelkovo_mikrora_yon_potapovskiy_1k2_6807733111/

Аналог №3



https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_1_etazh_68_m2_schelkovo_radiotsentr_1298775627

Аналог №4

Продаем помещение свободного назначения, 81 м², Щелково, Фряновское шоссе, 64к2

5 150 000 Р цена за м² 63 580 Р

Щелковский район, Щелково
Фряновское шоссе, 64к2

8 марта | Обновлено 23 июня

ПСН в продажу

Цена:	5 150 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за м²:	63 580 Р	Общая площадь:	81 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	8 марта
Тип объекта:	псн	Дата обновления:	23 июня

Описание

Продается помещение свободного назначения. Московская область Щелковский район, Щелково, Фряновское ш., 64 к2. Площадь общей 81 кв. м. Окна выходят на дорогу и к торговому центру. Отдельный вход, панорамные окна, высокие потолки, сан узел. Широкие проходы для посетителей и клиентов. Парковка рядом с объектом. Выделенная мощность по электричеству 17 кВт. Возможность складского помещения-склада, отдельное помещение для сотрудников. Возможность размещения наружной рекламы. Подойдет под продуктовый магазин, зоомагазин, хозяйственный, аптеку, торгашевый зал, банк, офисы, салон красоты. Отдельный вход, панорамные окна, высокие потолки, сан узел. Свободная планировка.

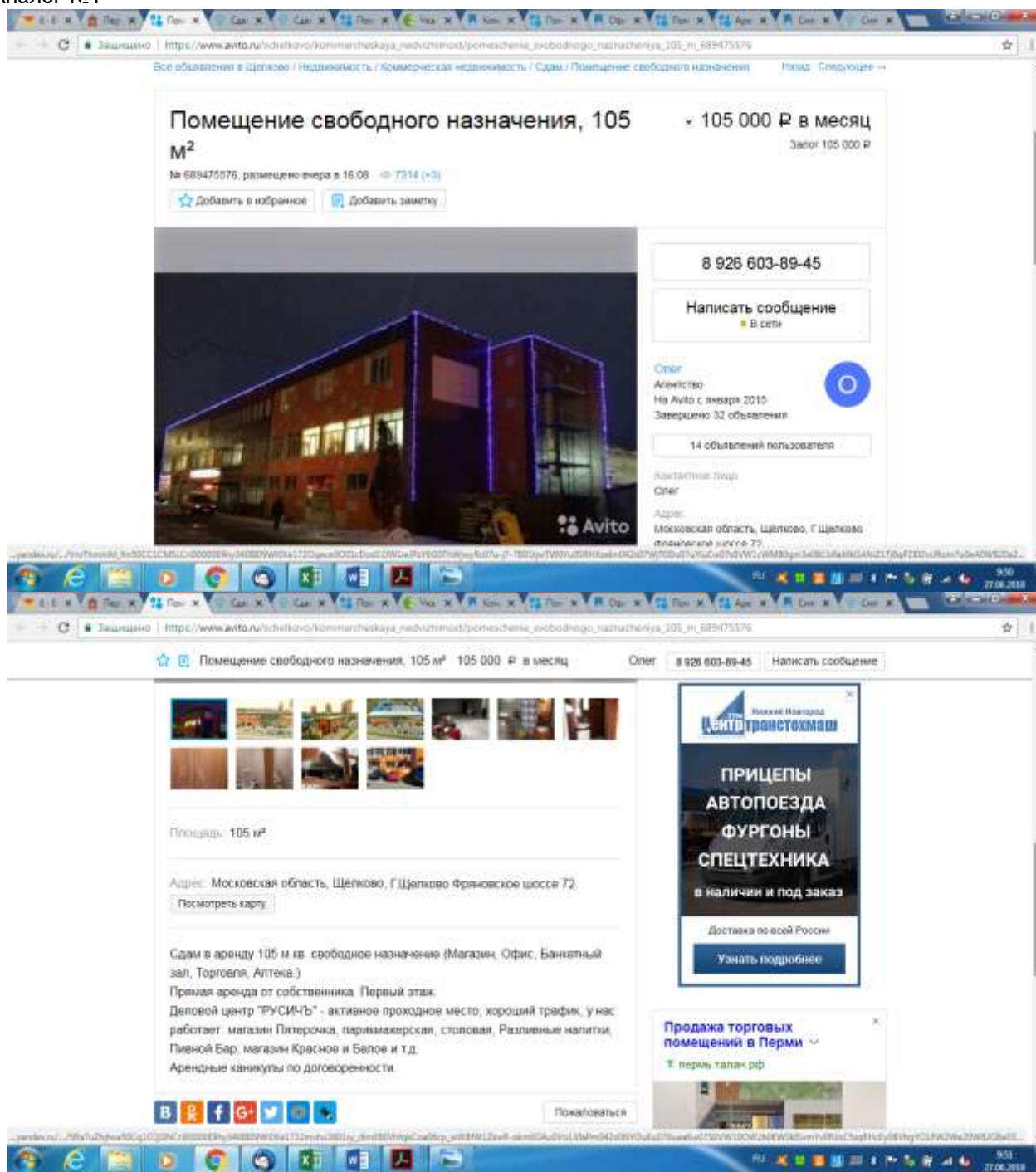
Информация

Продается ПСН площадью 81 кв.м. Московская область, цена 5 150 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «**Коммерческая недвижимость**» портала недвижимости Move.ru

https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_81_kv_m_g_schelkovo_fryanovskoe_shosse_64k2_6805089724/

Объекты-аналоги, используемые при оценке в рамках доходного подхода для встроенного помещения в административном здании

Аналог №1



https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105_m_689475576

Аналог №2

Недвижимость в Щелково > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Щелково > Улица Чкаловская

3 мин. 15:38 02 просмотра, 1 закладка

Свободное назначение, 138 м²

Московская область, Щелково, ул. Чкаловская 3 На карте

138 000 Р/мес. 138 000 Р за м² в год

ИД: 13514789

+7 985 319-70-17
+7 903 214-58-96

Пожалуйста, свяжитесь с нами по этому объявлению на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Вид «Графит», ВАО, МСК
Продана коммерческая постройка в районе 5-й классы «Б» в м. Щосово. Значительная! От 23 до 180 кв. м. Разрешена от собственника. Тел.: (903) 506-97-05

2 фото

Площадь	Этаж	Назначение
138 м²	1 из 17	Свободно

Назначение: фитнес, кафе/ресторан, спортзал, банк, стоматология, детский магазин, торговля

Аренда прямая от собственника. Вашему вниманию предлагается в аренду помещение свободного назначения на первом этаже торгового здания расположенного по адресу г.Щелково, Чкаловская 3. Помещение (встроенное) общей площадью 138 кв.м. Свободная планировка. Высота потолка 4 м. Окончательная цена обсуждается по итогам переговоров.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявлений.

+7 985 319-70-17, +7 903 214-58-96

Пожалуйста, свяжитесь с нами по этому объявлению на ЦИАН

РЕКЛАМА

Вид «Графит», ВАО, МСК
Продана коммерческая постройка в районе 5-й классы «Б» в м. Щосово. Значительная! От 23 до 180 кв. м. Разрешена от собственника. Тел.: (903) 506-97-05

<https://shcholkovo.cian.ru/rent/commercial/180410982/>

Аналог №3

Свободное назначение, 60 м²
 Московская область, Щелково, Талсинская ул, влбБ На карте
 = Щелковское шоссе, 15 км от МКАД = Ярославское шоссе, 15 км от МКАД

60 000 Р/мес. 12 000 Р за м² в год
 ID 326797
+7 926 222-59-40
 Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН

Площадь: 60 м² | **Этаж:** 2 из 2 | **Помещение:** Свободно

Назначение: ателье одежды, частная прачка, бытовые услуги, выставка, зал, офис, другое, школа, фотостудия, мастерская, цветы, детский клуб, детский центр, интернет магазин, клиентский офис, косметология, малое производство, массажный салон, мебель, нотариальная контора, представительство, пункт выдачи, рабочее место, рабочий кабинет, салон, свободное назначение, склад, тату салон, типография, тп, товары для дома, торговая площадь, торговля, торговое, салон связи, обувь, одежда, оптика, сувениры, турагентство, услуги, учебный центр, фото студия, химчистка, швейный цех, электронные сигареты

Сдается помещение с офисным ремонтом на 2 этаже двухэтажного нежи ТЦ в центральной части города Щелково. Очень оживленное место, на пересечении двух главных улиц. Первый этаж занимает сетевая пиццерия Доминос и сетевой алко-маркет Бристоль. На втором этаже с отдельным входом сетевые салоны красоты, сетевой суши-Шоп. Стоимость 1000 руб/м2 в месяц.

Узнайте Больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 222-59-40
 Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН

<https://shcholkovo.cian.ru/rent/commercial/170244910/>

Аналог №4

Все объявления в Щелково / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 253.7 м²

202 960 ₪ в месяц
Звоны 405 920 ₪

№ 961737779, размещено 18 июня в 12:06 1579 (+6)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

8 495 781-41-58

[Написать сообщение](#)

Todo Estate
Агентство
На Avito с августа 2017
Завершено 10 объявлений

191 объявление пользователя

контактное лицо
коммерческий отдел
Адрес
Щелково, Пролетарский проспект, 4к2, 1

Помещение свободного назначения, 253... 202 960 ₪ в месяц Коммерческий отдел 8 495 781-41-58 [Написать сообщение](#)

Площадь: 253.7 м²

Адрес: Щелково, Пролетарский проспект, 4к2, 1 [Посмотреть карту](#)

Спецпредложение от собственника помещения - аренда весной по привлекательной цене!

Звоните и получайте индивидуальные скидки!

Сдается нежилое помещение свободного назначения

- помещение от собственника,
- общая площадь 253.7 кв.м,
- помещение находится в ТЦ Триумф,
- отлично подходит для любого вида деятельности,
- помещения полностью готовы к эксплуатации,
- есть возможность бесплатного размещения рекламы на фасаде

ПРИЦЕЛЫ, АВТОПОЕЗДА, ФУРГОНЫ, СПЕЦТЕХНИКА

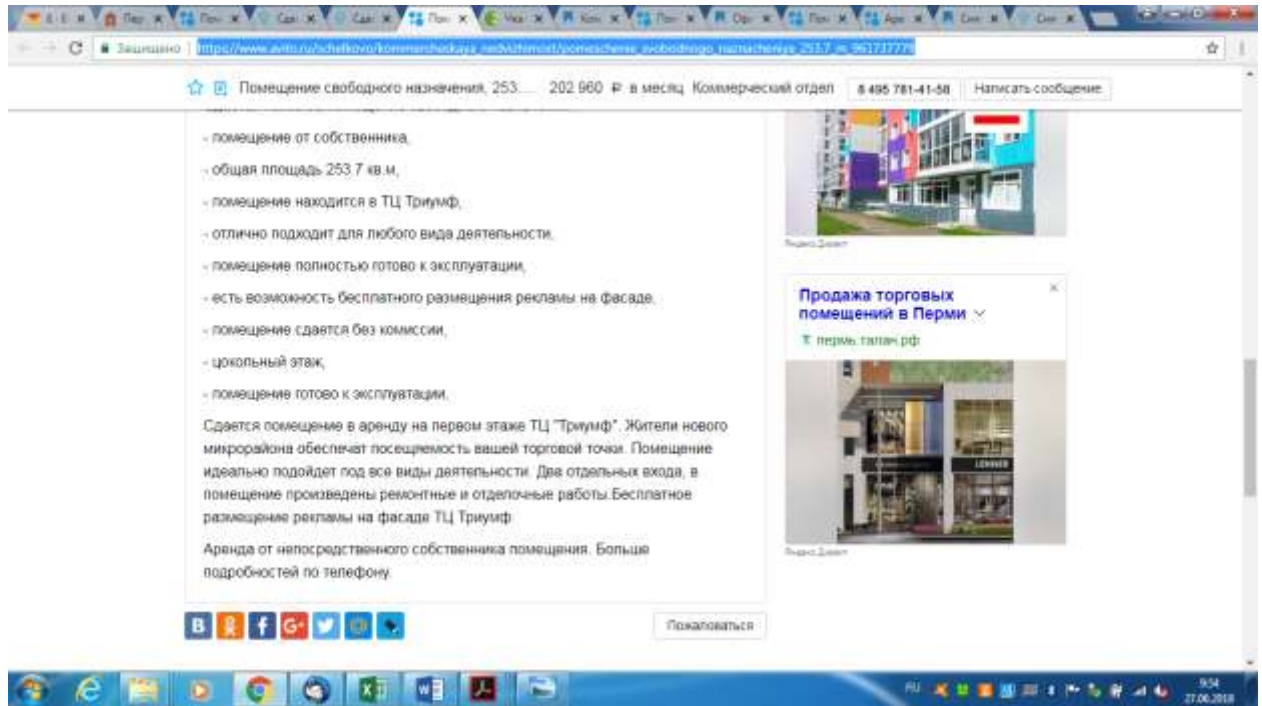
В наличии и под заказ

Доставка по всей России

[Узнать подробнее](#)

Аренда и продажа торговых помещений

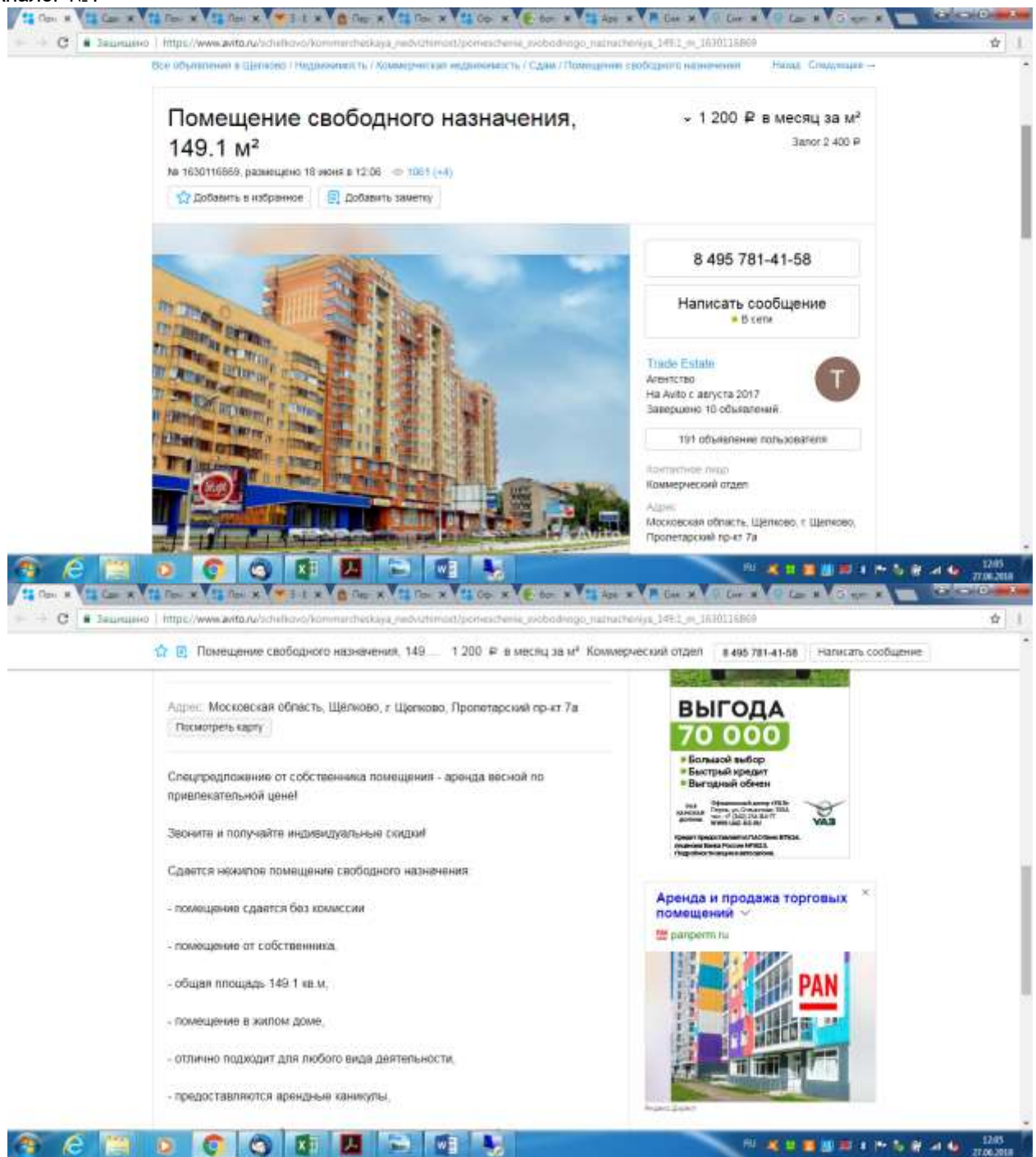
Продажа торговых



https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_253.7_m_961737779

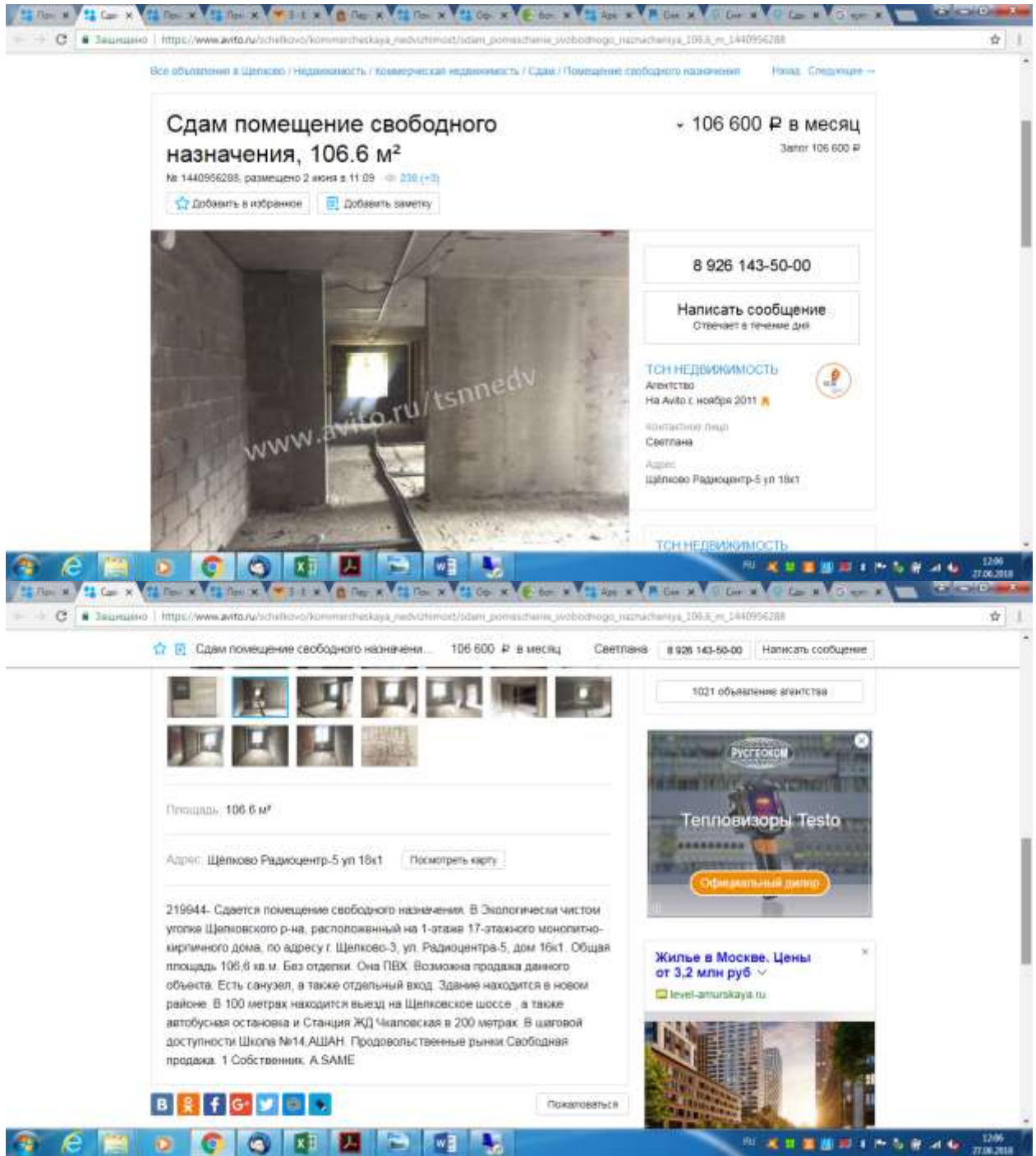
Объекты-аналоги, используемые при оценке в рамках доходного подхода для встроенного помещения, расположенного на 1 этаже жилого дома

Аналог №1



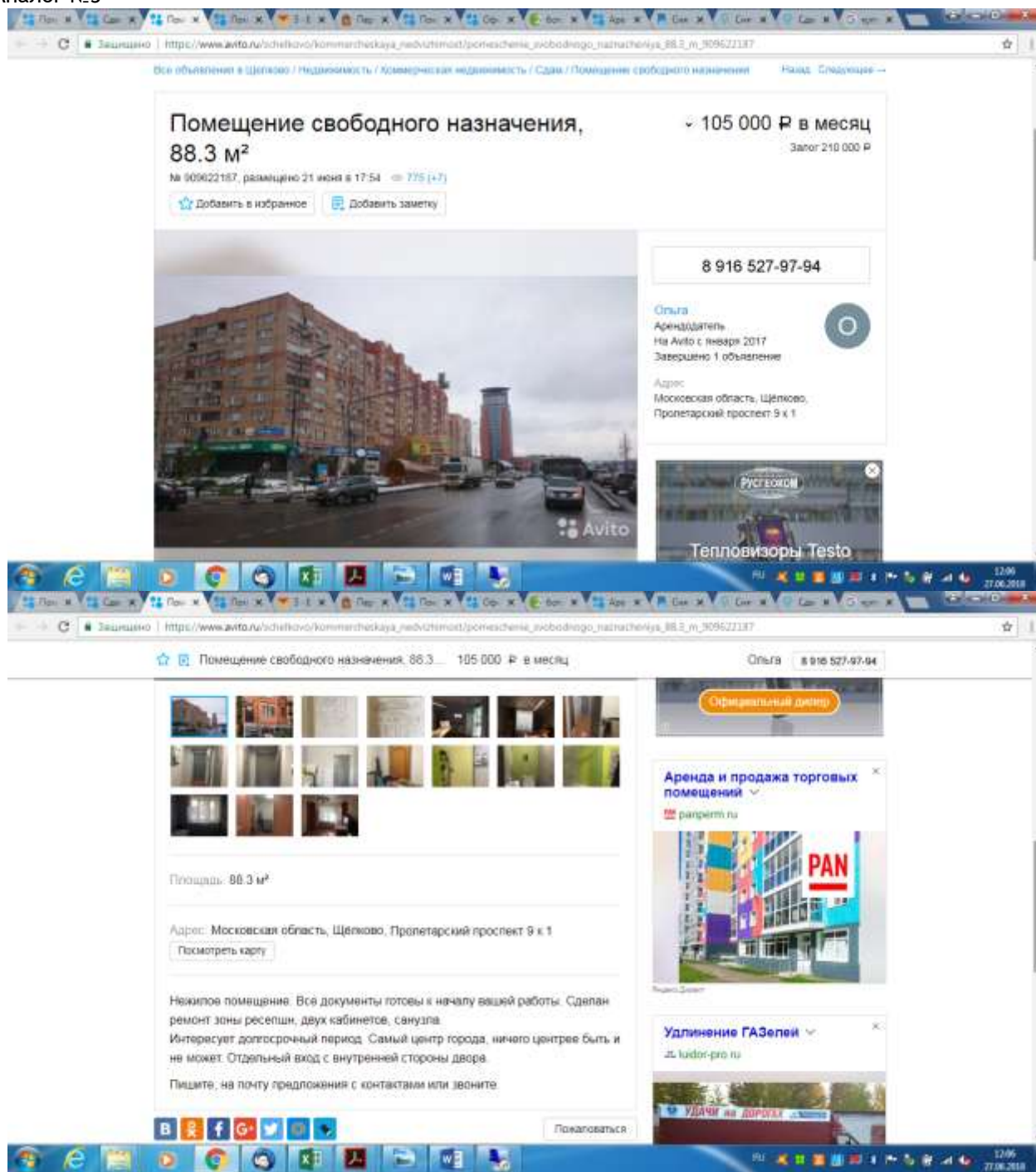
https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_149.1_m_1630116869

Аналог №2



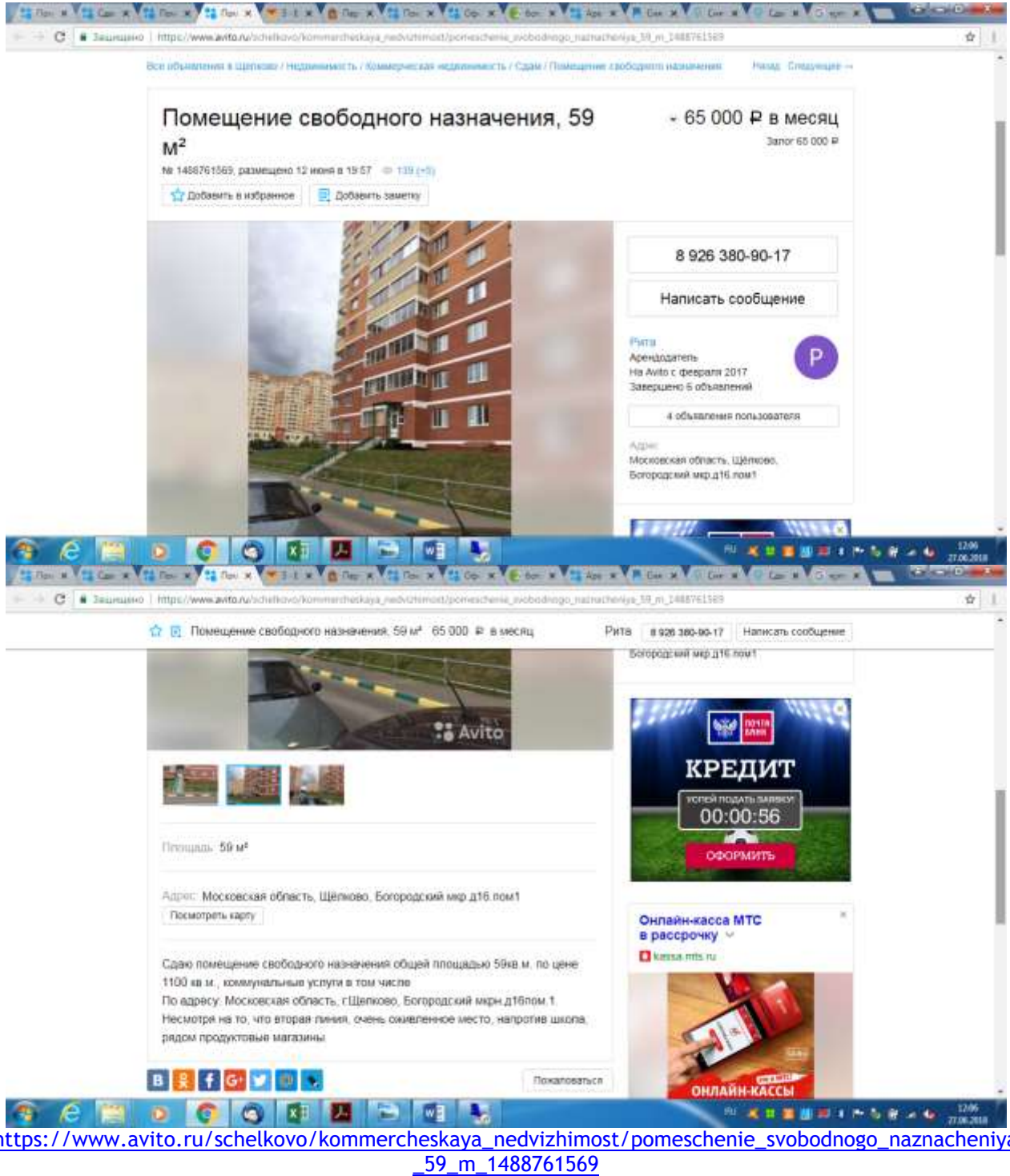
https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_106.6_m_1440956288

Аналог №3

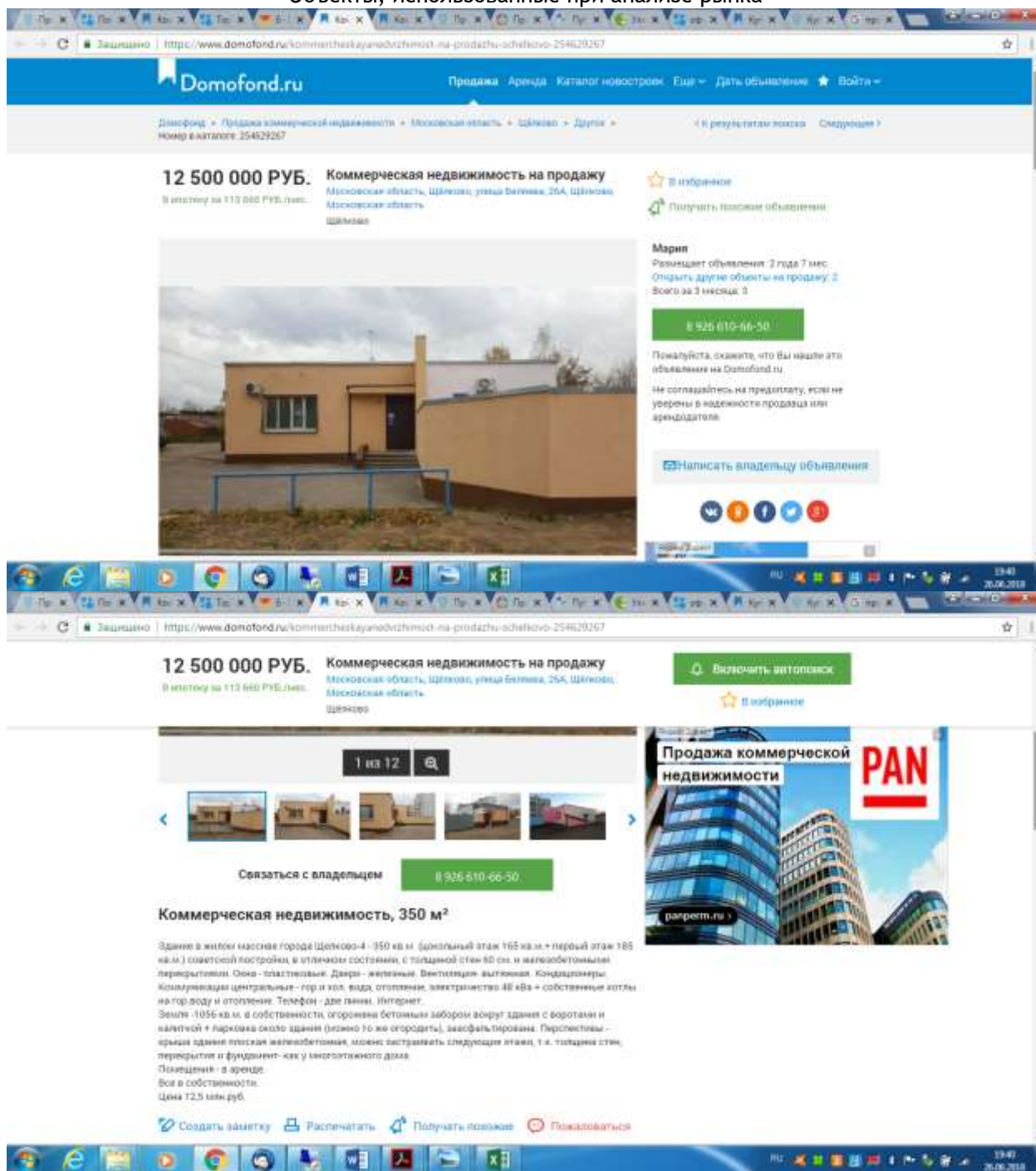


https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_88.3_m_909622187

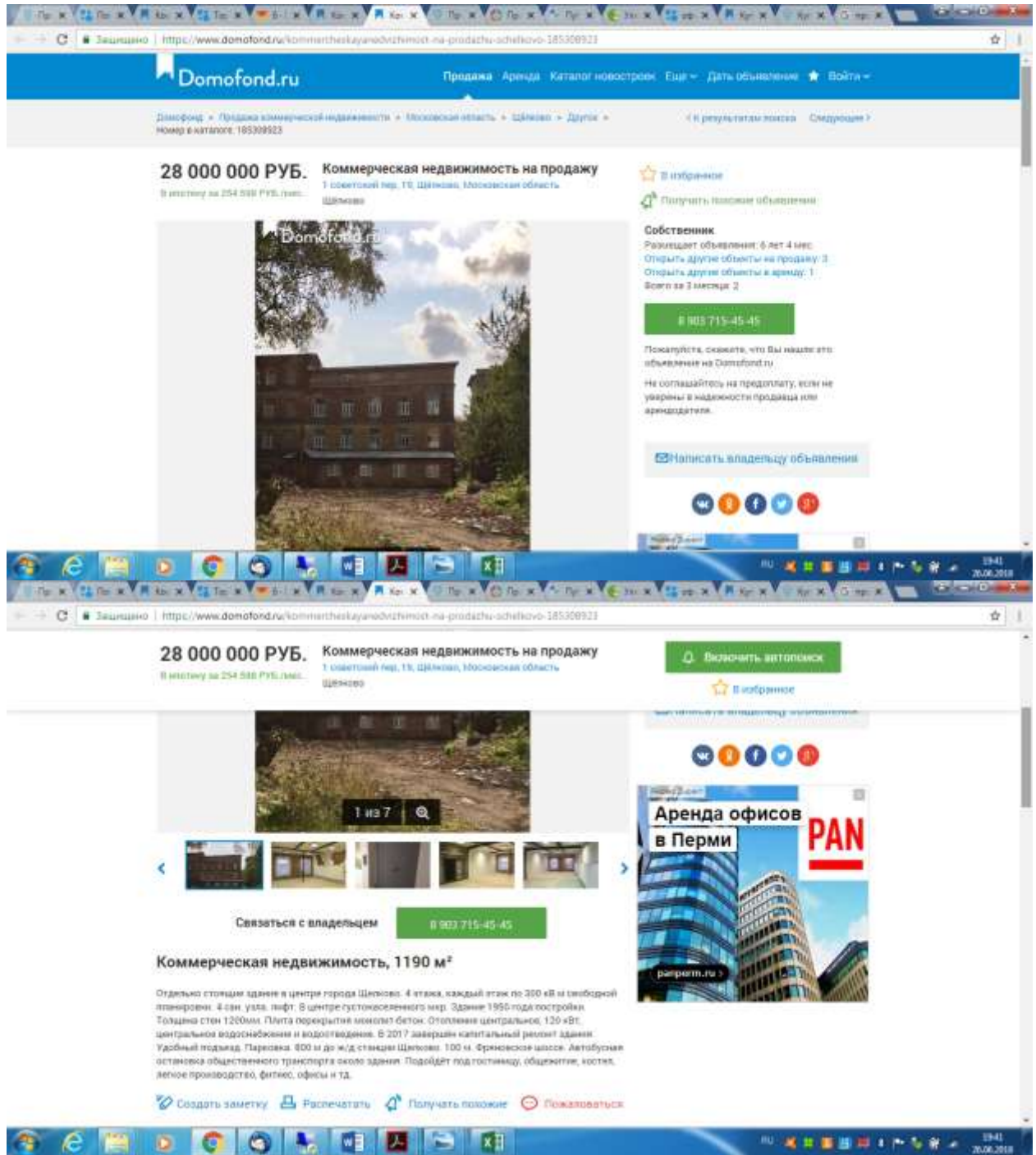
Аналог №4



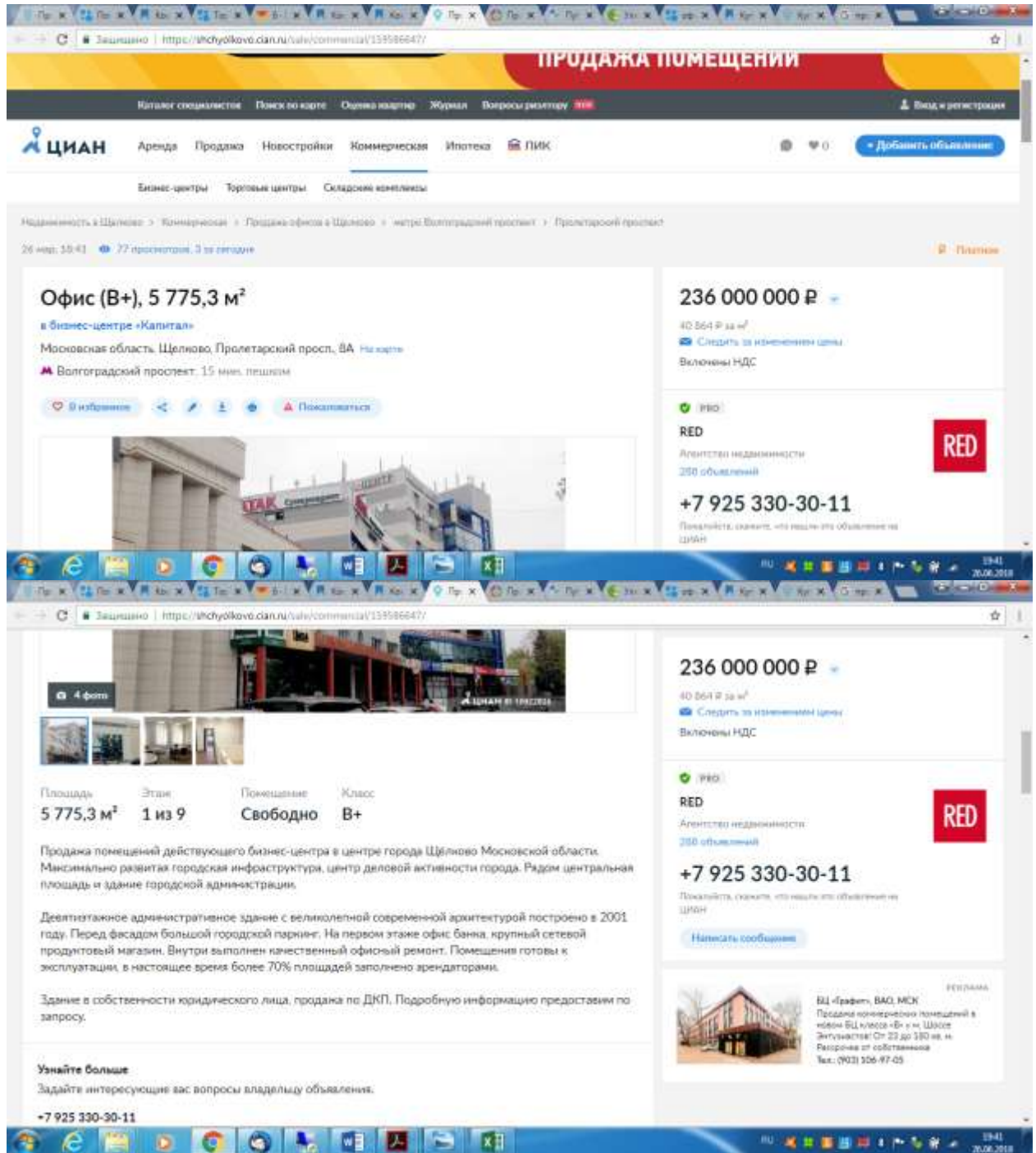
Объекты, использованные при анализе рынка



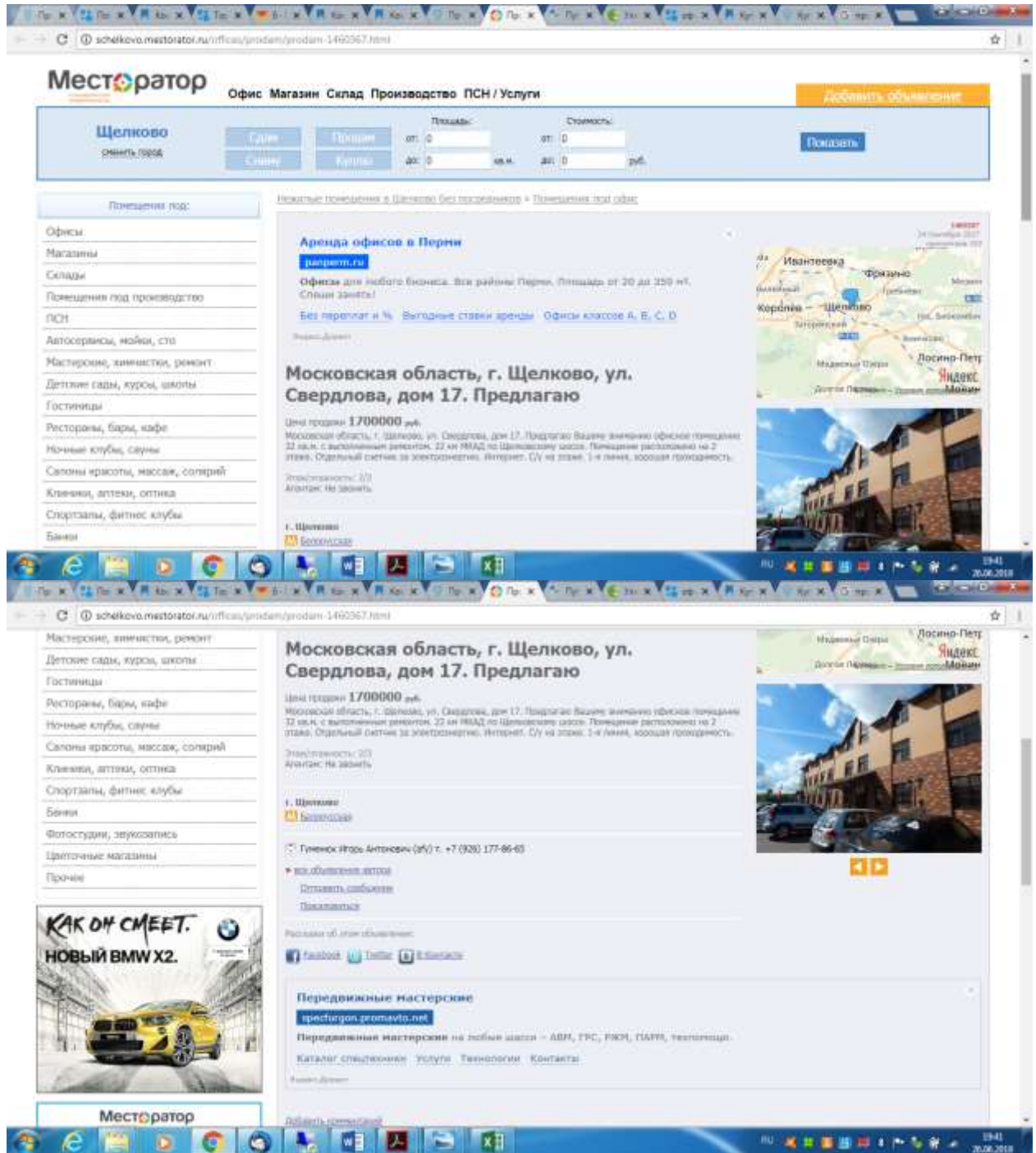
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-schelkovo-254629267>



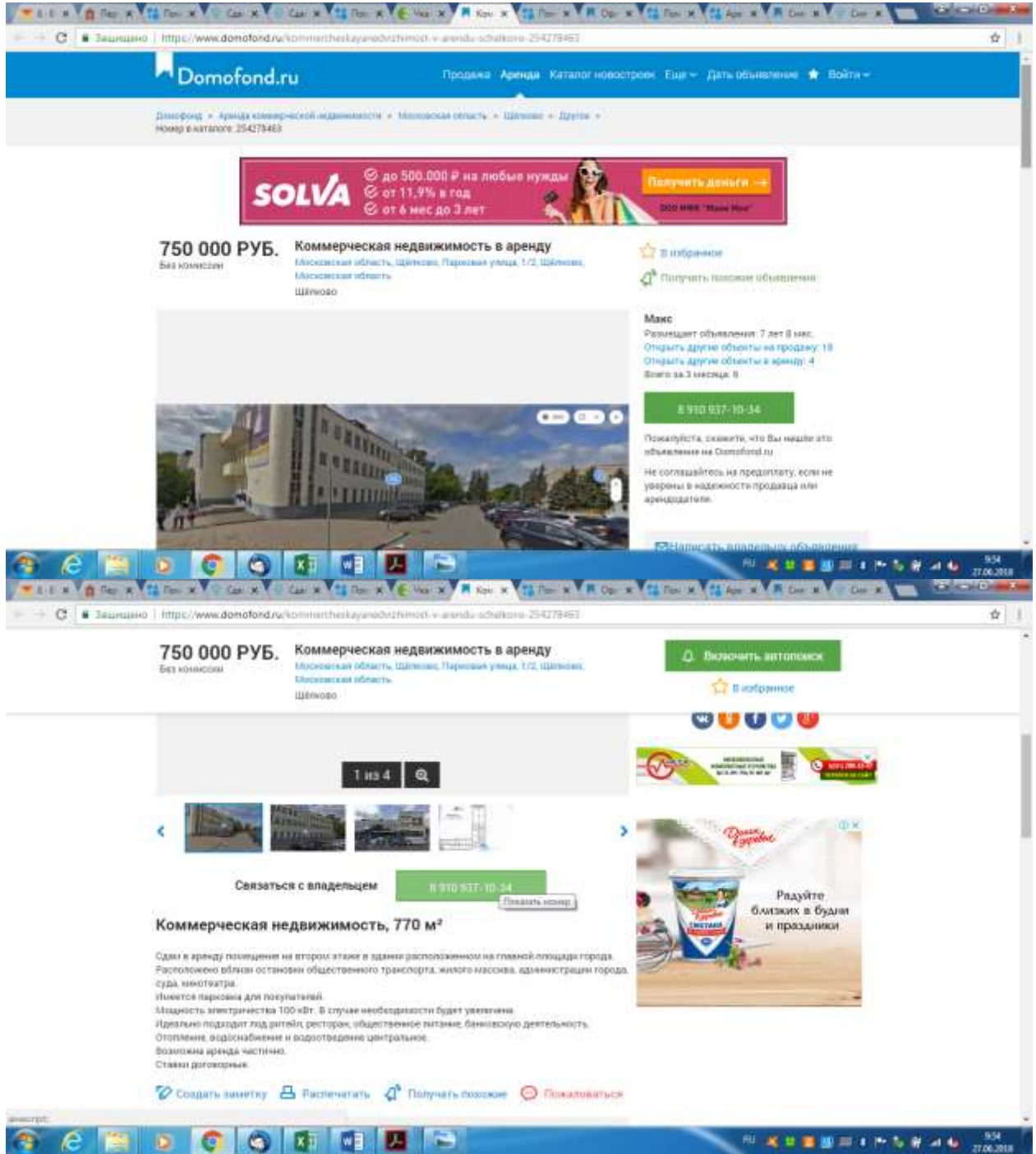
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-schelkovo-185308923>



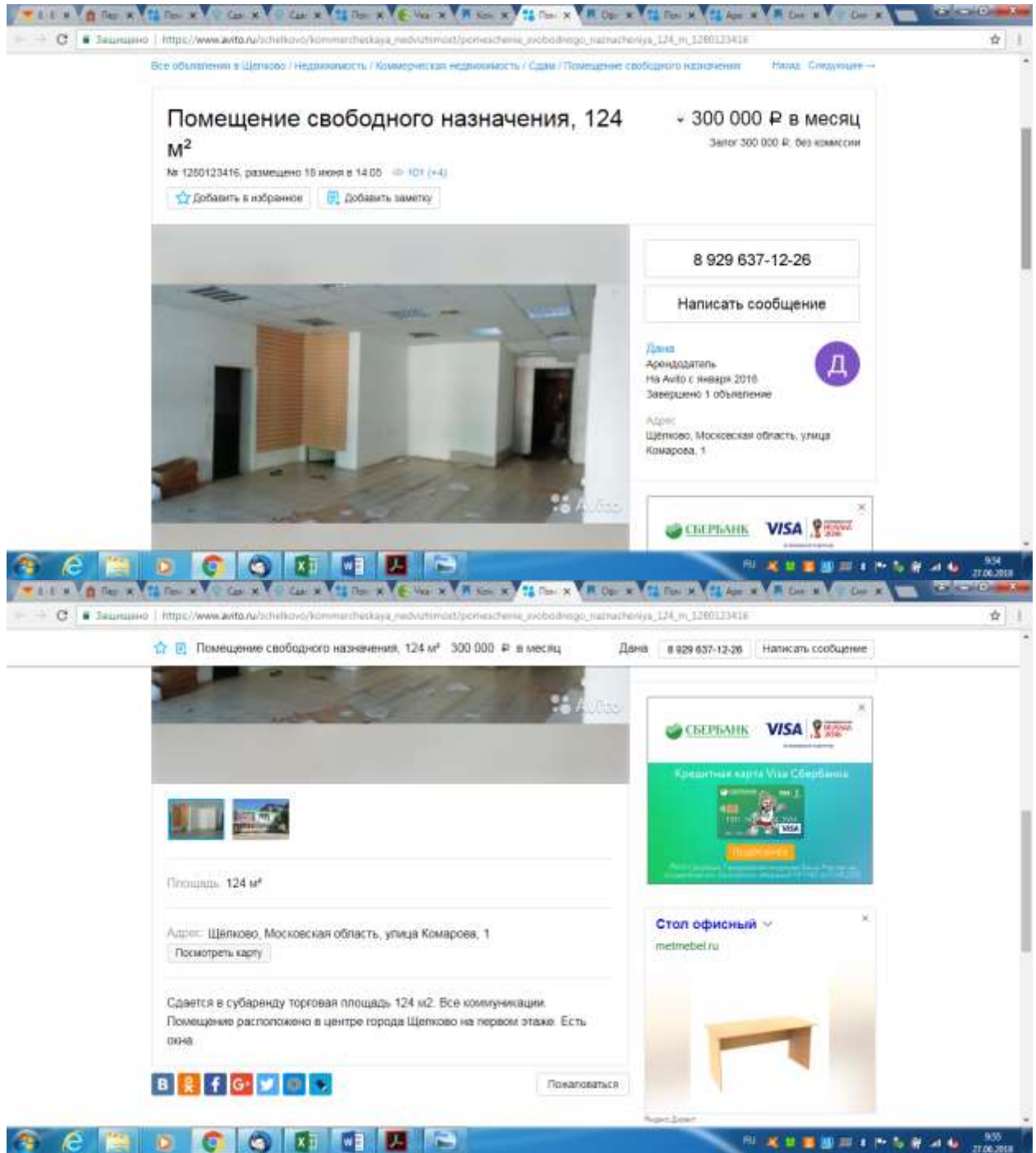
<https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/159586647/>



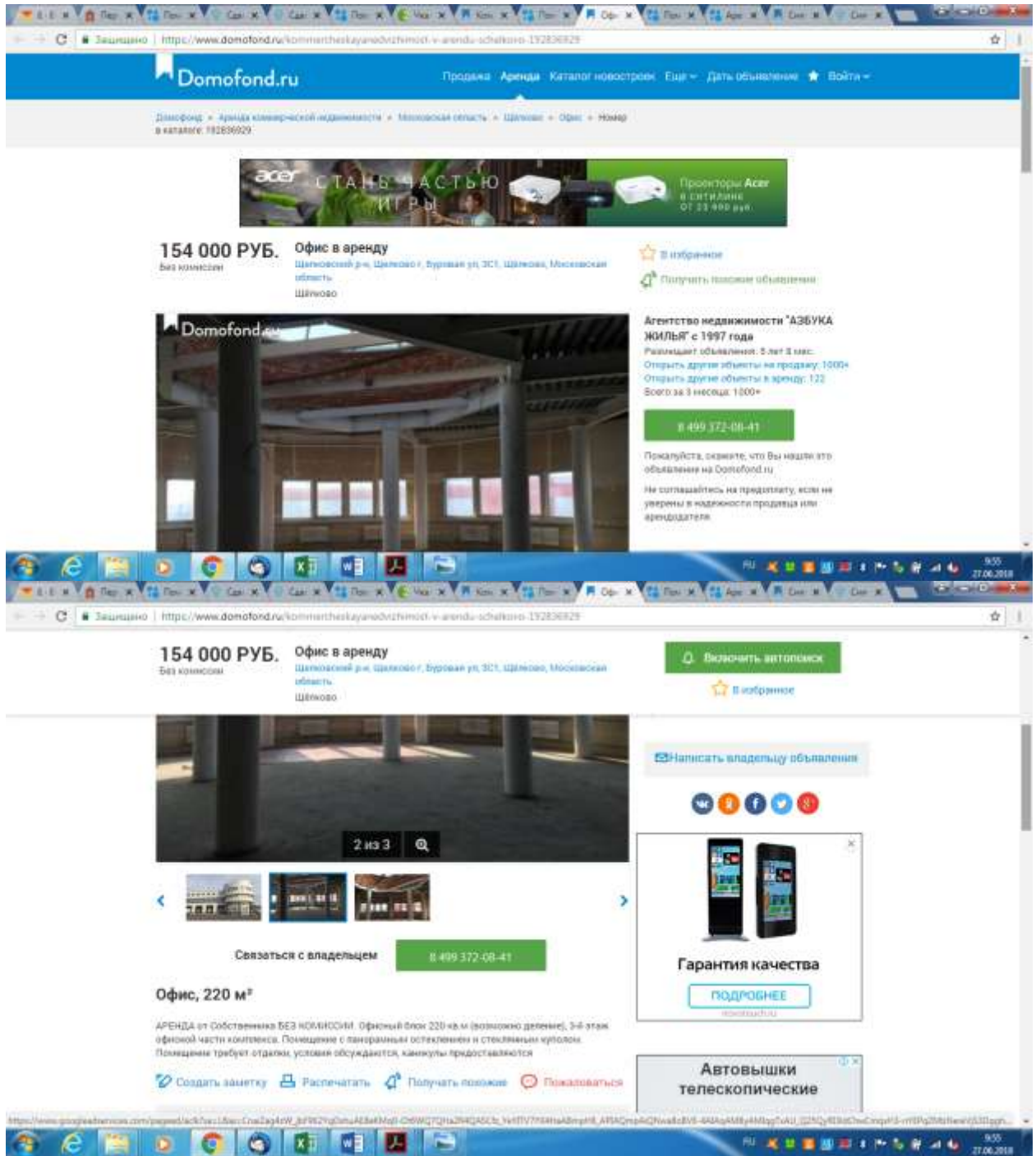
<http://schelkovo.mestorator.ru/offices/prodam/prodam-1460367.html>



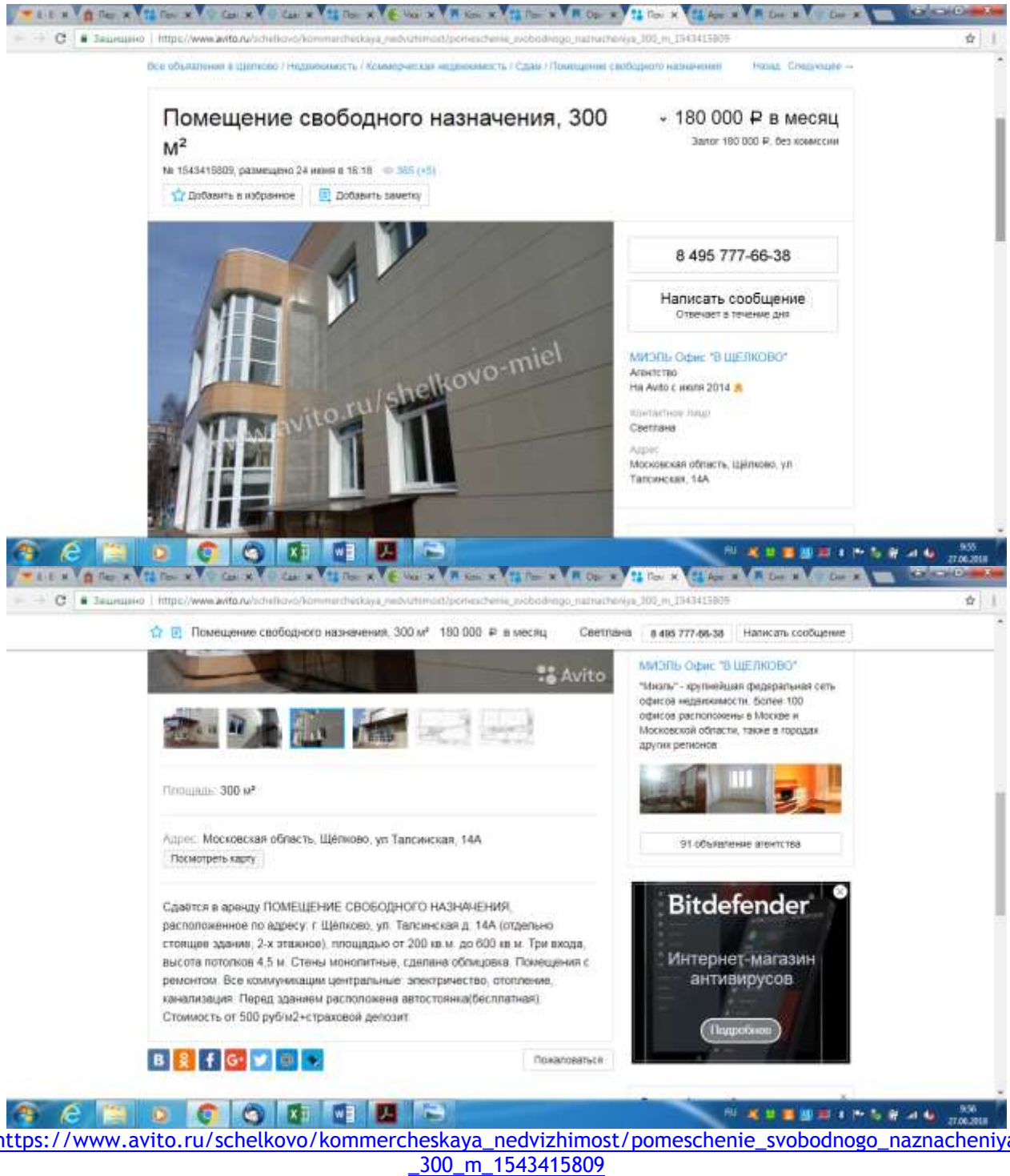
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-schelkovo-254278463>



https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124_m_1280123416



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-schelkovo-192836929>



https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_1543415805

Все объявления в Шелково / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 57.4 м²

№ 991356879, размещено 25 июня в 15:17 ⇨ 1342 (+5)

Добавить в избранное · Добавить заметку

2 984 800 ₽

Оформить ипотеку в Тинькофф

8 495 988-02-02

Написать сообщение

Застройщик: АО Щелковское РТП
 Агентство
 На Avito с сентября 2014
 Завершено 30 объявлений

20 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Застройщик АО Щелковское РТП
 Адрес:
 Московская область, Щелково, г. Щелково, Фряновское шоссе, д. 64 корп. 2

Помещение свободного назначения, 57.4 м² · 2 984 800 ₽ · Застройщик АО Щелковское РТП · 8 495 988-02-02 · Написать сообщение

Площадь: 57.4 м²

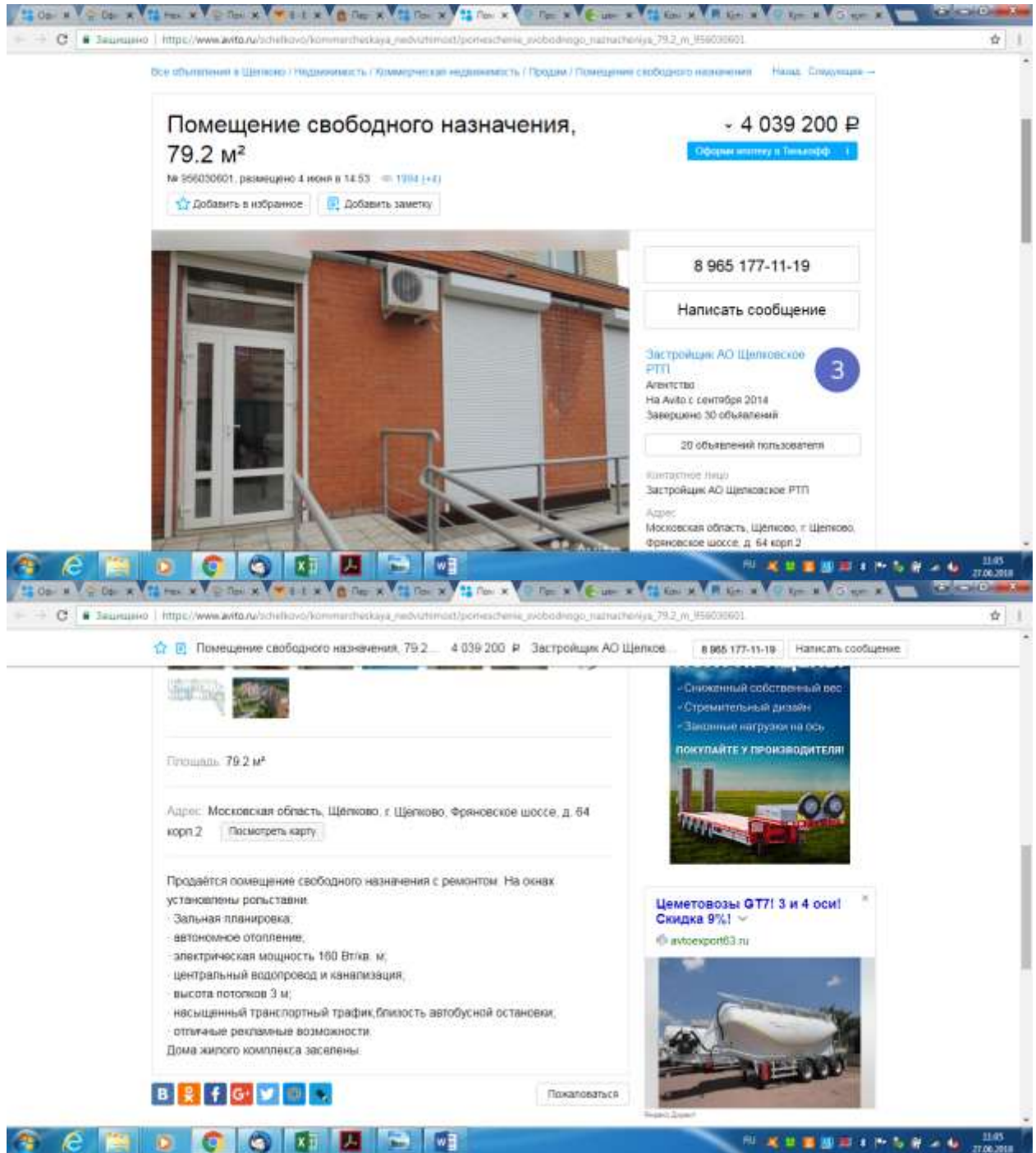
Адрес: Московская область, Щелково, г. Щелково, Фряновское шоссе, д. 64 корп. 2

Продается помещение свободного назначения с РЕМОНТОМ! На окнах установлены рольставни.

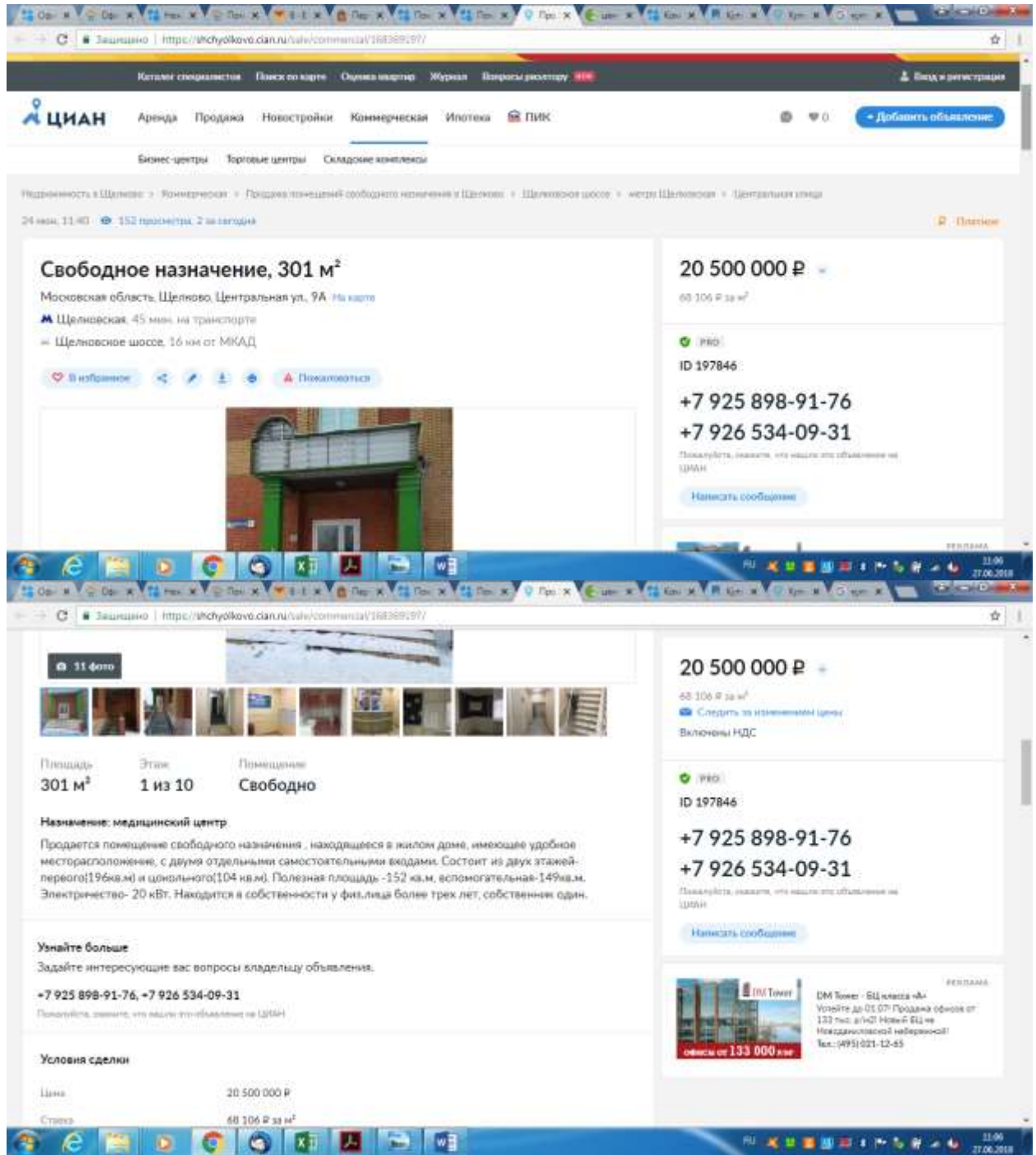
- Зальная планировка;
- Автономное отопление;
- Электрическая мощность 160 Вт на каждый метр квадратный;
- Центральный водопровод и канализация;
- Высота потолков - 3 метра;
- Насыщенный транспортный трафик, близость автобусной остановки;
- Отличные рекламные возможности.

Дома жилого комплекса - заселены!

https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_57.4_m_991356879



https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_79.2_m_956030601



<https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/168369197/>

Помещение свободного назначения, 60 М² 1 500 Р в месяц за М²
Залог 1 500 Р

№ 1170073697, размещено вчера в 12:37 1426 (+6)

Добавить в избранное Добавить замену

8 965 363-02-53

Написать сообщение

Евгений
Арендодатель
На Avito с апреля 2011
Завершено 3 объявления

Адрес:
Московская область, Щелково, с Щелково,
Богородский мкр д 3

Помещение свободного назначения, 60 м² 1 500 Р в месяц за м² Евгений 8 965 363-02-53 Написать сообщение

Площадь: 60 м²

Адрес: Московская область, Щелково, с Щелково, Богородский мкр д 3
Посмотреть карту

Сдается в аренду помещение, 60 м, 1 этаж домов вдоль ул. Фрунзе, свежий ремонт, большая проходимость помещения. 1500руб в мес/м + коммунальные услуги

Показать фото

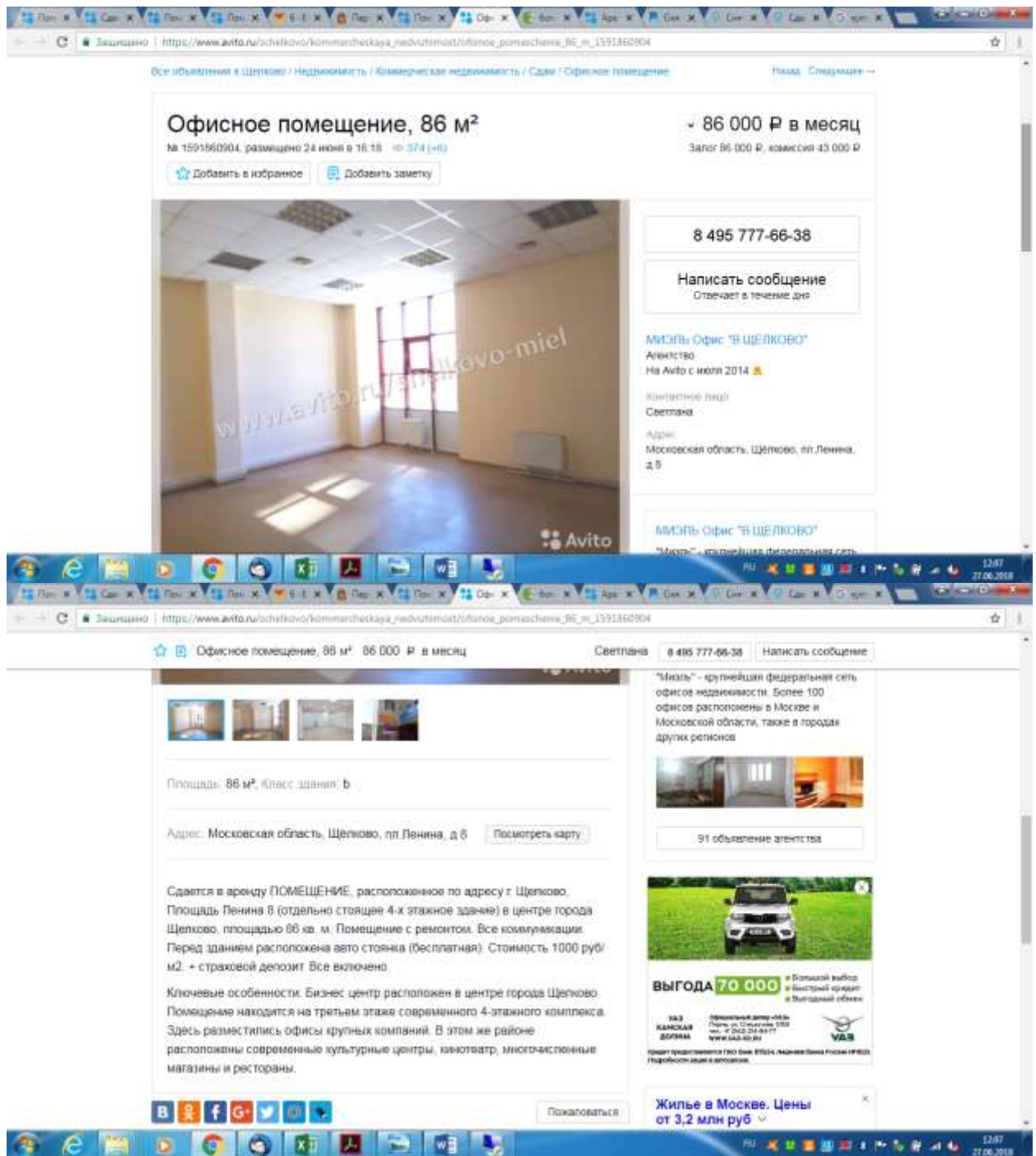
ВЫГОДА 70 000

- Большой выбор
- Быстрый кредит
- Выгодный обмен

Детские площадки по ГОСТу!

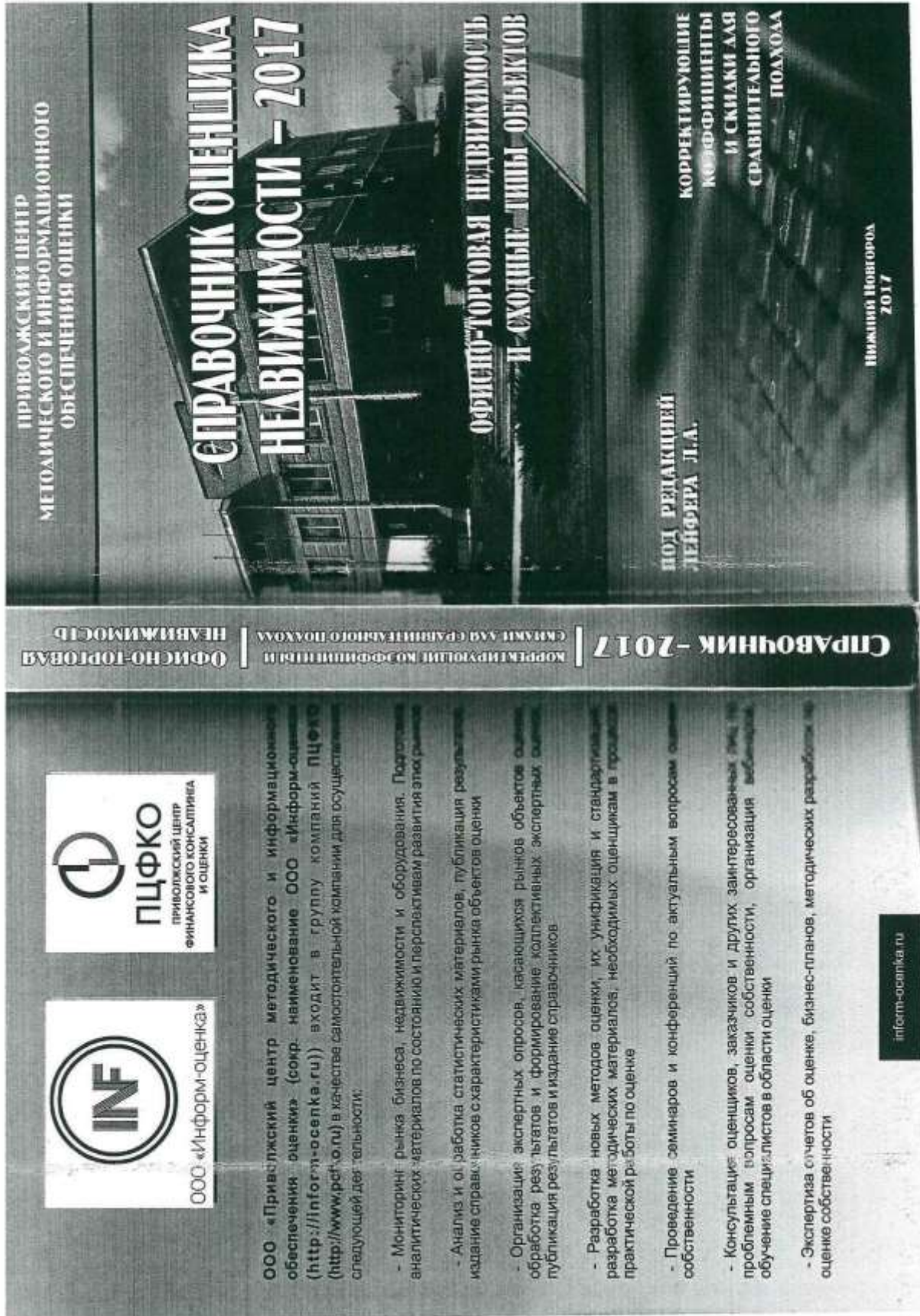
бком-kama.ru

https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60_m_1170073697



https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_86_m_1591860904

Копии страниц источников информации, использованных при расчетах



Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

**Справочник оценщика
недвижимости-2017**

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода

Нижний Новгород 2017

3.4. Зависимость стоимости офисно-торговой недвижимости от средней заработной платы в населенном пункте.....	110
3.4.1. Коллективное мнение экспертов.....	112
3.4.2. Коллективное мнение сотрудников банка.....	121
3.5. Двухфакторная зависимость стоимости офисно-торговой недвижимости от численности и средней заработной платы в населенном пункте.....	132
3.5.1. Коллективное мнение экспертов.....	133
3.5.2. Коллективное мнение сотрудников банка.....	134
4. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	136
<i>Предварительные замечания</i>	<i>136</i>
4.1. Элемент сравнения - местонахождение в пределах города.....	137
4.2. Элемент сравнения - расположение относительно «Красной линии».....	158
4.3. Элемент сравнения - расположение относительно останков общественного транспорта.....	162
4.4. Элемент сравнения - доступ к объекту.....	168
4.5. Элемент сравнения - средняя проходимость в день (для высококлассной торговой недвижимости).....	172
4.6. Элемент сравнения - тип парковки.....	175
5. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	180
<i>Предварительные замечания</i>	<i>180</i>
5.1. Элемент сравнения - общая площадь (фактор масштаба).....	180
5.2. Элемент сравнения - тип объекта.....	193
5.3. Элемент сравнения - тип площади.....	199
5.4. Элемент сравнения - материал стен.....	204
5.5. Элемент сравнения - наличие отдельного входа.....	213
5.6. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж).....	217
5.7. Элемент сравнения - физическое состояние объекта.....	229
5.8. Элемент сравнения - состояние отделки.....	238
6. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ЧАСТЕЙ.....	250
6.1. Элемент сравнения - функциональное назначение объекта.....	250
6.2. Элемент сравнения - состав арендной ставки.....	264
7. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК. СКИДКИ НА ТОРГ.....	271
7.1. Общие сведения.....	271
7.2. Значения скидок на торг на активном рынке.....	273
7.2.1. Коллективное мнение экспертов.....	273
7.2.2. Коллективное мнение сотрудников банка.....	287

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ ПО СОЗДАНИЮ КОЛЛЕКТИВНЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2017 ГГ.....	11
1.1. Участники проекта.....	11
1.2. Требования федеральных стандартов к информации, используемой при составлении отчета об оценке, и их учет в сравнении.....	13
1.3. Представление результатов статистической обработки и их интерпретация.....	17
Точность оценки и достоверность интервала.....	18
Метрические коэффициенты.....	19
Географический (пространственный) интервал.....	21
Гипотезы.....	23
Представление информации по отдельным городам. Табличные данные: средние значения и интервалы.....	24
Зависимости.....	26
1.4. АКТИВНЫЕ И ПЕССИВНЫЕ РЫНКИ. ХАРАКТЕРНЫЕ ПРИЗНАКИ.....	26
Качественные признаки и индикаторы, указывающие на кризисность объекта оценки с сопоставлением с аналогичным рынком.....	28
1.5. Дополнительные рекомендации по использованию корректировок для приведения цен объектов-аналогов к ценам объектов оценки.....	33
1.6. Дополнительные сведения о Стратегичке оцениваемого недвижимости 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.....	34
Геологическое участие проекта и сведения о квалификации экспертов, применяющих участие в исследовании.....	35
1.7. Объекты офисно-торговой недвижимости. Классификация.....	39
Города, по которым предоставляли табличные сведения по корреляции коэффициентам.....	41
2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ ОФИСНО-ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ.....	45
3. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ.....	49
<i>Предварительные замечания</i>	<i>49</i>
3.1. Элемент сравнения - статус населенного пункта.....	53
3.2. Диапазоны (интервалы) цен/арендных ставок недвижимости в населенных пунктах Российской Федерации.....	70
3.2.1. Коллективное мнение экспертов.....	72
3.2.2. Коллективное мнение сотрудников банка.....	78
3.3. Зависимость стоимости офисно-торговой недвижимости от численности населения пункта.....	86
3.3.1. Коллективное мнение экспертов.....	89
3.3.2. Коллективное мнение сотрудников банка.....	98

7.3. ЗНАЧЕНИЯ СДЕЛОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ.....	298
7.3.1. Количественное мнение опрашиваемых.....	298
7.3.2. Качественное мнение опрашиваемых Бюро.....	312
7.4. ДИНАМИКА СДЕЛОК НА ТОРГ.....	324
7.5. АНАЛИЗ СДЕЛОК НА ТОРГ.....	327
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	330
ЛИТЕРАТУРА.....	332
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	336
<i>Приложение 1. Примеры корректировок цен предложений и ардных ставок.....</i>	<i>336</i>
<i>Корректировка цен предложений торгового объекта.....</i>	<i>336</i>
<i>Корректировка ардных ставок ардного объекта.....</i>	<i>341</i>
<i>Приложение 2. Анкета для опрашиваемых - экспертов.....</i>	<i>349</i>
<i>Приложение 3. Перечень, название, правовое участие в опросе.....</i>	<i>362</i>

1. Общие сведения о проекте по созданию коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости – 2017 гг.

1.1. Участники проекта

Оценщики, как эксперты. Проблема подбора экспертов для формирования коллективного экспертного мнения является одной из наиболее сложных и ответственных. При реализации предыдущих проектов нами в качестве экспертов были приглашены профессиональные оценщики недвижимости. Мы исходили из того, что их опыт работы по оценке, постоянное изучение (мониторинг) рынка и аналитический подход к анализу рыночных процессов позволяют наилучшим образом сформировать представление о параметрах рынка, а объединение мнений различных оценщиков - нивелировать индивидуальные особенности каждого из них.

Как уже отмечалось выше, хотя сами оценщики непосредственно не участвуют в сделках, нам представляется, что они, постоянно работая с заказами на оценку, в связи с аналитическим характером такой работы, больше способны к обобщениям относительно рыночных процессов, чем другие участники рынка. Корректность и эффективность такого выбора была подтверждена результатами опроса при реализации предыдущих проектов. Поэтому мы посчитали целесообразным сохранить принцип формирования группы экспертов, и пригласили к участию в опросе в качестве экспертов профессиональных оценщиков. Таким образом, в качестве экспертов в нашем опросе участвовали практикующие

7.3. Значения скидок на торге на неактивном рынке

7.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложенный объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	15,6% - 17,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	15,1% - 16,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,5%	14,8% - 16,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	17,2% - 19,3%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	12,6% - 14,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	12,2% - 13,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,0%	12,2% - 13,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	15,2% - 17,1%

298

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложенный объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	10,3% - 22,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	10,1% - 21,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,5%	10,1% - 21,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	11,6% - 24,9%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	8,5% - 18,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	8,4% - 17,5%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,0%	8,3% - 17,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	10,1% - 22,2%

299

Матрицы коэффициентов
Таблица 103

Площадь об. м	Цена														
	<100		100-250		250-500		500-750		750-1000		1000-1500		1500-2000		>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,10	1,17	1,26	1,31	1,22	1,28	1,33	1,35	1,43	1,45		
100-250	0,93	1,00	1,10	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23						
250-500	0,85	0,91	1,00	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16						
500-750	0,80	0,85	0,94	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11						
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06						
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02						
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00						
>2000	0,69	0,74	0,81	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00						

Таблица 104

Площадь об. м	Арендная ставка														
	<100		100-250		250-500		500-750		750-1000		1000-1500		1500-2000		>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,10	1,17	1,26	1,31	1,22	1,28	1,33	1,35	1,43	1,45		
100-250	0,93	1,00	1,10	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23						
250-500	0,85	0,91	1,00	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16						
500-750	0,80	0,85	0,94	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11						
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06						
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02						
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00						
>2000	0,69	0,74	0,81	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00						

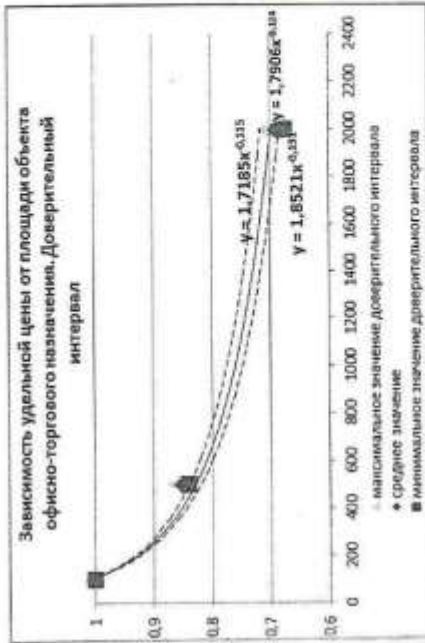


Рис. 57.

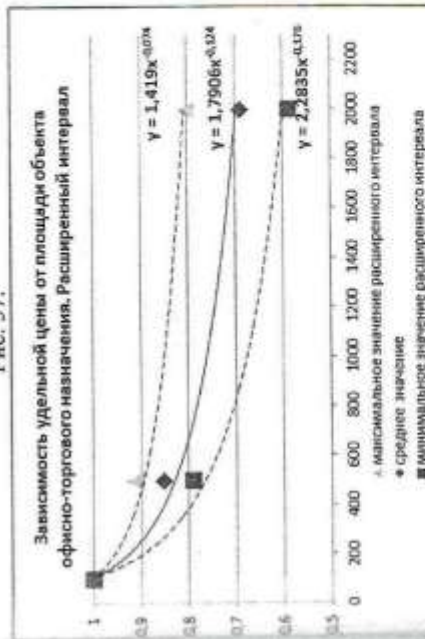


Рис. 58.

на графиках (рис. 57-60) по оси абсцисс (x) отбрасывается площадь объекта (об. м), а по оси ординат (y) отбрасывается удельная цена (руб./об. м).

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 126

№	Город	Расширенный интервал	
		Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом			
1	Петропавловск-Камчатский	0,94	0,79 - 0,86
2	Барнаул	0,85	0,80 - 0,90
3	Владимир	0,85	0,80 - 0,90
4	Ижевск	0,85	0,81 - 0,89
5	Новосибирск	0,84	0,80 - 0,89
6	Саратов	0,86	0,82 - 0,90
7	Хабаровск	0,86	0,81 - 0,90
8	Смоленск	0,84	0,79 - 0,89
9	Тула	0,83	0,78 - 0,88
10	Волгоград	0,86	0,82 - 0,90
11	Липецк	0,85	0,81 - 0,89
12	Петрозаводск	0,85	0,80 - 0,90
13	Иваново	0,88	0,84 - 0,92
14	Нижний Новгород	0,86	0,81 - 0,89
15	Владивосток	0,85	0,80 - 0,89

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

5.6. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72 - 0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81 - 0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85 - 0,87
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72 - 0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81 - 0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85 - 0,87

полученный путем обработки результатов ответов экспертов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроеного помещения, к удельной цене такого же отдельного участка с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88 - 0,90
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроеного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельного участка с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91 - 0,92

194

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроеного помещения, к удельной цене такого же отдельного участка с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83 - 0,95
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроеного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельного участка с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86 - 0,97

195

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 146.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73 0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,80 0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14 1,31
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,71 0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79 0,90
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс", к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,13 1,31

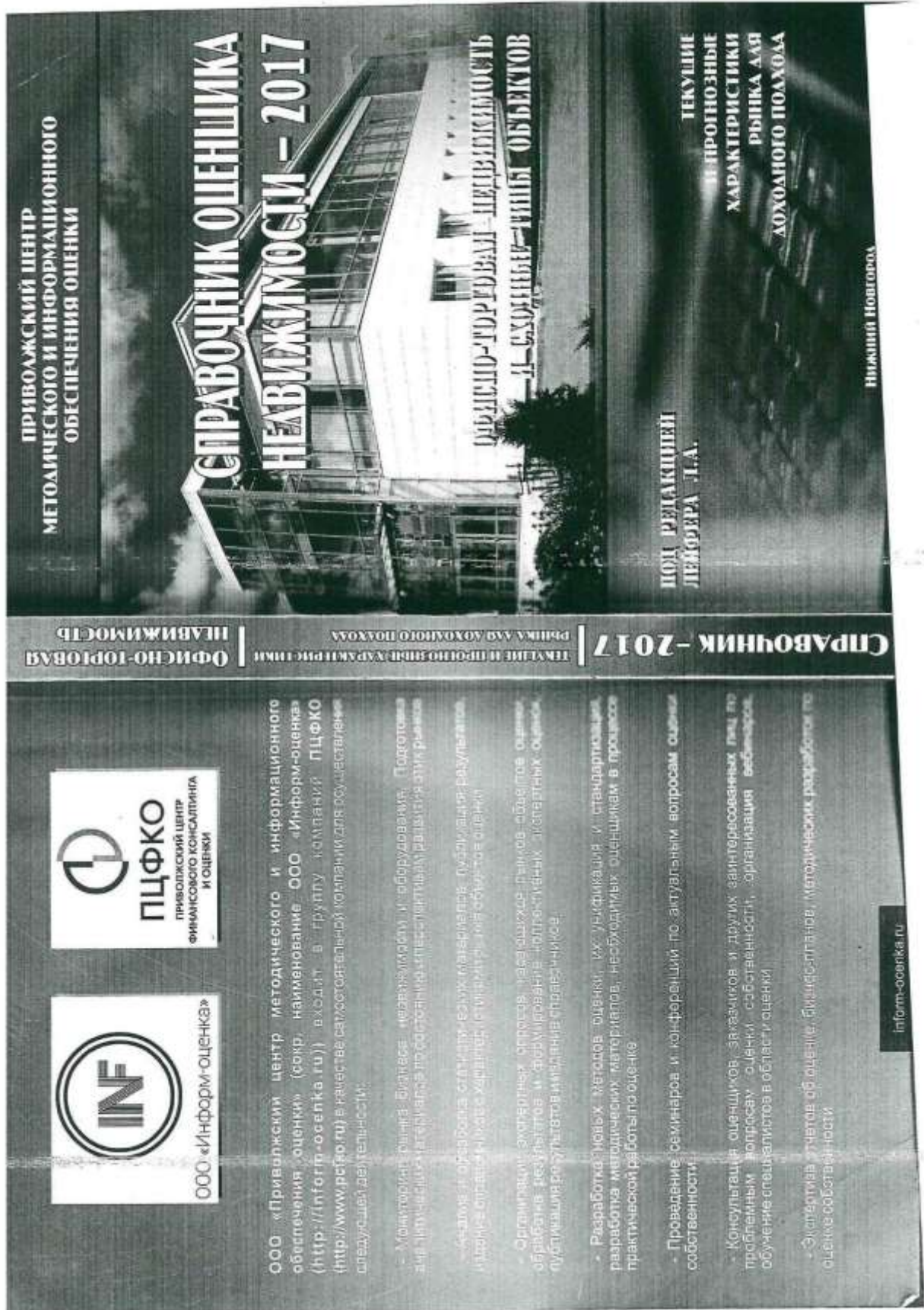
5.8. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 145.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78 0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84 0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21 1,24
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76 0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84 0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс", к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21 1,24



ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (сокр. наименование ООО «Информ-оценка» (<http://inform-ocenka.ru>)) входит в группу компаний ПЦФКО (<http://www.pccfo.ru>) в качестве самостоятельной компании для осуществления следующих деятельности:

- Мониторинг рынка Бизнеса, недвижимости и оборудования. Подготовка аналитических докладов по состоянию и перспективам развития этих рынков;
- Анализ и разработка статистических материалов, публикация результатов и другие работы с использованием статистической информации;
- Организация экспертных опросов, исследование рынков, сбор, обработка, анализ результатов и формирование практических экспертных оценок, публикация результатов и другие мероприятия;
- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам в процессе практической работы по оценке;
- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности;
- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация вебинаров, обучение специалистов в области оценки;
- Экспертная оценка объектов, бизнес-планов, методических разработок по оценке собственности;

inform-ocenka.ru

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

**Справочник оценщика
недвижимости-2017**

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Текущие и прогнозные характеристики
рынка для доходного подхода

Нижний Новгород 2017

7. ОЖИДАЕМЫЙ СРЕДНЕГОДОВОЙ РОСТ ЦЕН (АРЕНДНЫХ СТАВОК) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СЛЕДУЮЩЕМ ГОДУ	130
7.1. Коллективное мнение оценщиков.....	131
7.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	145
8. ОЖИДАЕМЫЙ СРЕДНЕГОДОВОЙ РОСТ ЦЕН (АРЕНДНЫХ СТАВОК) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СЛЕДУЮЩИЕ 5 ЛЕТ	157
8.1. Коллективное мнение оценщиков.....	158
8.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	172
9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	184
9.1. Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости объекта недвижимости (ЕОН).....	185
9.1.1. Коллективное мнение оценщиков.....	185
9.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	191
9.2. Теоретическая плотность застройки (коэффициент застройки).....	197
9.2.1. Коллективное мнение оценщиков.....	198
9.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	204
10. О ПРИМЕНЕНИИ ПРИВЕДЕННЫХ В СПРАВОЧНИКЕ ДАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	210
10.1. Использование характеристик рынка для прогнозирования чистого операционного дохода и рендерси.....	210
10.2. Использование характеристик рынка для определения ставки дисконтирования для оценки методом DCF (Discounted Cash Flow).....	215
10.3. Об использовании характеристик рынка при реализации метода капитализации.....	217
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	219
ЛИТЕРАТУРА	224
ПРИЛОЖЕНИЯ	228
Приложение 1. Примеры использованных архивных данных.....	228
Метод прямой капитализации.....	228
Метод дисконтированных денежных потоков.....	231
Приложение 2. Условные ситуации для анализа капитализации по различным годам.....	236
Приложение 3. Анализ для оценщиков - экспертов.....	248
Приложение 4. Перечень экспертов, привлеченных к работе в отделе.....	261

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	10
1.1. Классификация.....	11
1.2. Анализ методов доходного подхода с точки зрения объективности требований информации.....	14
1.2.1. Общие сведения о доходном подходе.....	14
1.2.2. Метод дисконтированных денежных потоков.....	16
1.2.3. Метод капитализации по различным годам.....	21
1.2.4. Метод прямой капитализации.....	21
1.2.5. Анализ характеристик и параметров, необходимых для реализации методов доходного подхода.....	22
1.3. Насколько замечаний относительно прогнозных характеристик рынка недвижимости.....	25
2. АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ	29
3. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ	33
3.1. Процент незагрузки на активном рынке.....	34
3.1.1. Коллективное мнение оценщиков.....	34
3.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	40
3.2. Процент незагрузки на неактивном рынке.....	46
3.2.1. Коллективное мнение оценщиков.....	46
3.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	52
4. РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЪЕКТА	59
4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД).....	62
4.1.1. Коллективное мнение оценщиков.....	62
4.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	68
4.2. Расходы на содержание в процентах от затрат на создание.....	74
4.2.1. Коллективное мнение оценщиков.....	74
4.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	80
5. ПРИБЫЛЬ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ ПРИ ИНВЕСТИЦИЯХ В СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ	87
5.1. Коллективное мнение оценщиков.....	89
5.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	95
6. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ	102
6.1. Текущая доходность на активном рынке.....	103
6.1.1. Коллективное мнение оценщиков.....	103
6.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	109
6.2. Текущая доходность на неактивном рынке.....	115
6.2.1. Коллективное мнение оценщиков.....	116
6.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	122
6.3. Анализ текущей доходности.....	128

3.2. Процент незагрузки на неактивном рынке

3.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента незагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 15

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,9% - 18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	20,0% - 22,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,7%	18,6% - 20,8%

Границы расширенного интервала значений процента незагрузки при сдаче в аренду

Таблица 16

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	11,0% - 24,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	13,7% - 28,4%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,7%	12,2% - 27,2%

Гистограммы

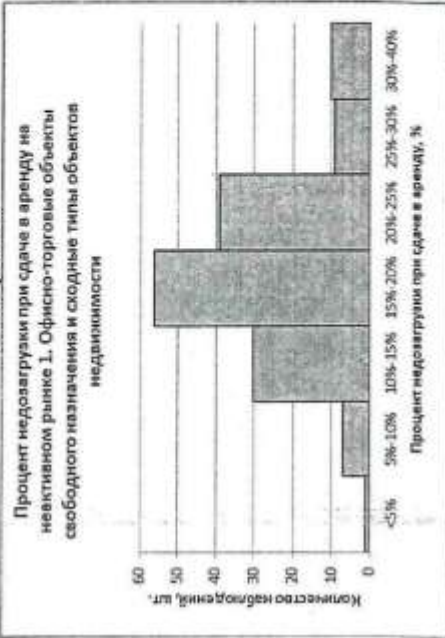


Рис. 8.

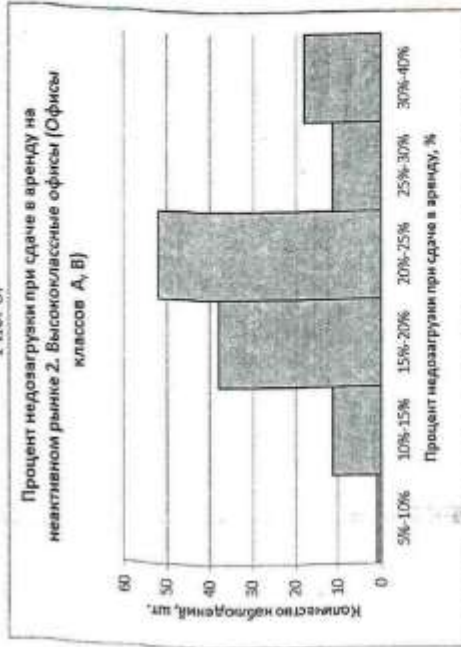
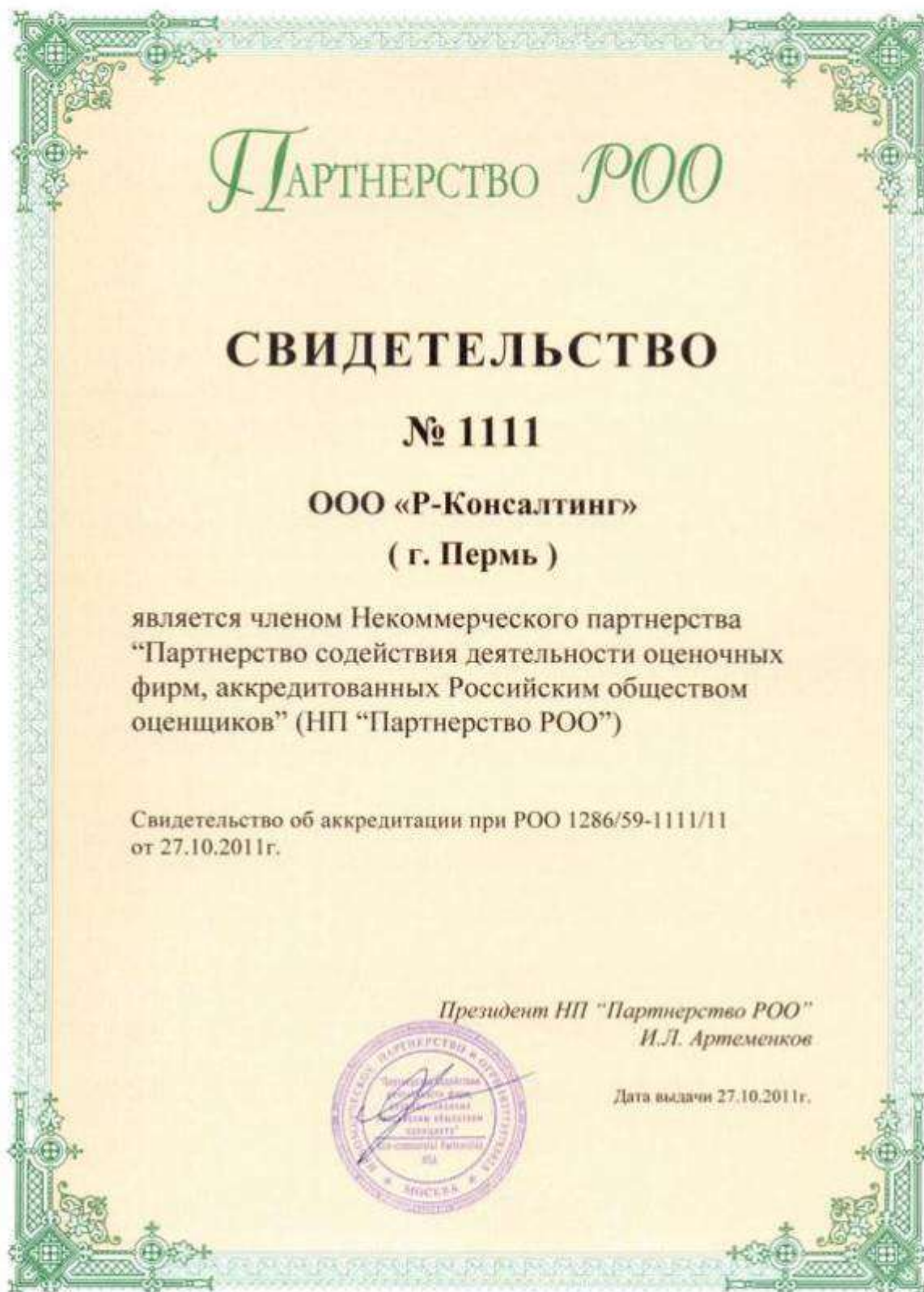


Рис. 9.





614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 24 т. (342) 257-20-55, 257-20-60
 ИНН 7731041830; БИК 045773603 р/с 40701810902700000002 Нижегородский филиал ПАО
 Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород, к/с 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС № 5101-000463-12/17

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности
 г. Пермь «08» сентября 2017 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000463-12/17 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «29» августа 2017 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг» (ООО «Р-Консалтинг»)
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:	Местонахождение (юридический адрес): / Почтовый адрес: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 12а, офис 315 Тел.: 8 (342) 211-06-70, ИНН 5904256799 КПП 590401001 р/с 40702810704000000936 в ФКБ «СДМ-Банк» в г. Перми (ОАО) к/с 30101810100000000830 БИК 045744830
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы юридического лица, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	в Страховом случае является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и вред причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценки, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «08» сентября 2017г. по «07» сентября 2018 г. Договор вступает в силу с «08» сентября 2017 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором, и оканчивается «07» сентября 2018 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000463-12/17 от «29» августа 2017 года. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

От Страхователя:

По доверенности № 257-17 от «29» августа 2017 г.

Исполнительный директор ООО «Р-Консалтинг»
 Страхователь с Правилами страхования ознакомлен
 и один экземпляр получил



А.А. Гараев

МП



О.В. Козырева

МП

ДОВЕРЕННОСТЬ №30

Девятое января две тысячи восемнадцатого года

г. Пермь

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг», в лице Генерального директора Исаева Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Козыреву Ольгу Владимировну, Паспорт серия 57 11 №787501, выдан 26.08.2011 Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском р-не г. Перми, адрес регистрации: г. Пермь, ул. Коминтерна, д.30, кв. 65, совершать от имени Общества следующие действия:

Заключать следующие договоры:

- договоры на оказание услуг;
- кредитные договоры и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры страхования и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры поручительства и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры лизинга и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры займа и любые дополнительные соглашения к ним;
- трудовые договоры и дополнительные соглашения к ним со всеми категориями работников;
- договоры на банковское обслуживание;
- дополнительные соглашения к договорам банковского счета о безакцептном списании денежных средств с расчетного счета;
- любые другие гражданско-правовые договоры, связанные с хозяйственной деятельностью Общества.

Подписывать:

- отчеты, заключения и прочие рабочие документы;
- письма, претензии, гарантийные письма третьим лицам, касающиеся исполнения договоров, на заключение которых даны полномочия по настоящей доверенности;
- бухгалтерскую отчетность в налоговые органы;
- счета на оплату;
- счет-фактуры, накладные;
- налоговую отчетность;
- отчетность во внебюджетные фонды: Фонд Социального Страхования, Пенсионный Фонд РФ;
- справки по заработной плате;
- письма в налоговые органы, внебюджетные фонды;
- акты сверок взаимных расчетов;
- акты приема-передачи имущества;
- акты выполненных работ (акты об оказании услуг) по заключенным договорам;
- кадровые приказы по всем категориям работников;
- доверенности на получение товарно-материальных ценностей;
- утверждать за руководителя авансовые отчеты;
- кассовые документы, в т.ч. расходные кассовые ордера, приходные кассовые ордера, кассовую книгу и др.;
- подписывать с правом первой подписи все платежные документы, платежные поручения и иные банковские документы во всех банках, в которых у Общества открыты счета;
- подписывать и представлять документы по учету банковских счетов;
- подписывать и представлять налоговые декларации, бухгалтерскую и другую отчетность;
- подписывать и представлять документы по постановке и снятию с учета;
- получать документы в инспекции ФНС России, акты сверок, справки о состоянии расчетов с бюджетом, выписки из ЕГРЮЛ;
- подписывать акты и решения налоговой проверки;
- подписывать заявления на зачет / возврат налога;
- подписывать и получать заявления об уплате косвенных налогов;
- заверять копии документов;
- Принимать товарно-материальные ценности;

Настоящая доверенность выдана без права передоверия.

Настоящая доверенность действительна с момента совершения по 31 декабря 2018 года.

Подпись Козыревой О.В.

Генеральный директор
ООО «Р-Консалтинг»

удостоверяю

В.В. Исаев

ООО «Р-консалтинг» Адрес: г. Пермь, ул. Монастырская, 12 а, оф.315
Тел.: (342) 211 06 70, 211 06 71, почта: info@rc-prm.ru, сайт: rc-prm.ru



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«15» ноября 2012 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1020
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Козырева
Ольга Владимировна

ИНН 590417418881

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2018 года.



Президент Ассоциации «МСО»

Т.В. Годенко





Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 24
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 24 ; Телефон / Факс 8(342) 257 -20 55
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский филиал ПАО
 банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород и/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС № 5101-000464-12/17

к договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь «03» сентября 2017 г.
 Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000464-12/17 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «28» августа 2017 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Козырева Ольга Владимировна
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес: 614010, г. Пермь, ул. Коминтерна, д. 30, кв. 65 Тел.: 8 (342) 259-90-33, 211-06-70 Паспорт гражданина РФ 57 11 № 787501 выдан ОУФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе гор. Перми 26.08.2011 г.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
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 федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «03» сентября 2017 г. по «02» сентября 2018 г. Договор вступает в силу с «03» сентября 2017 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором, и оканчивается «02» сентября 2018 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000464-12/17 от «28» августа 2017 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:
 По доверенности № 193-16 от «08» ноября 2016 г.



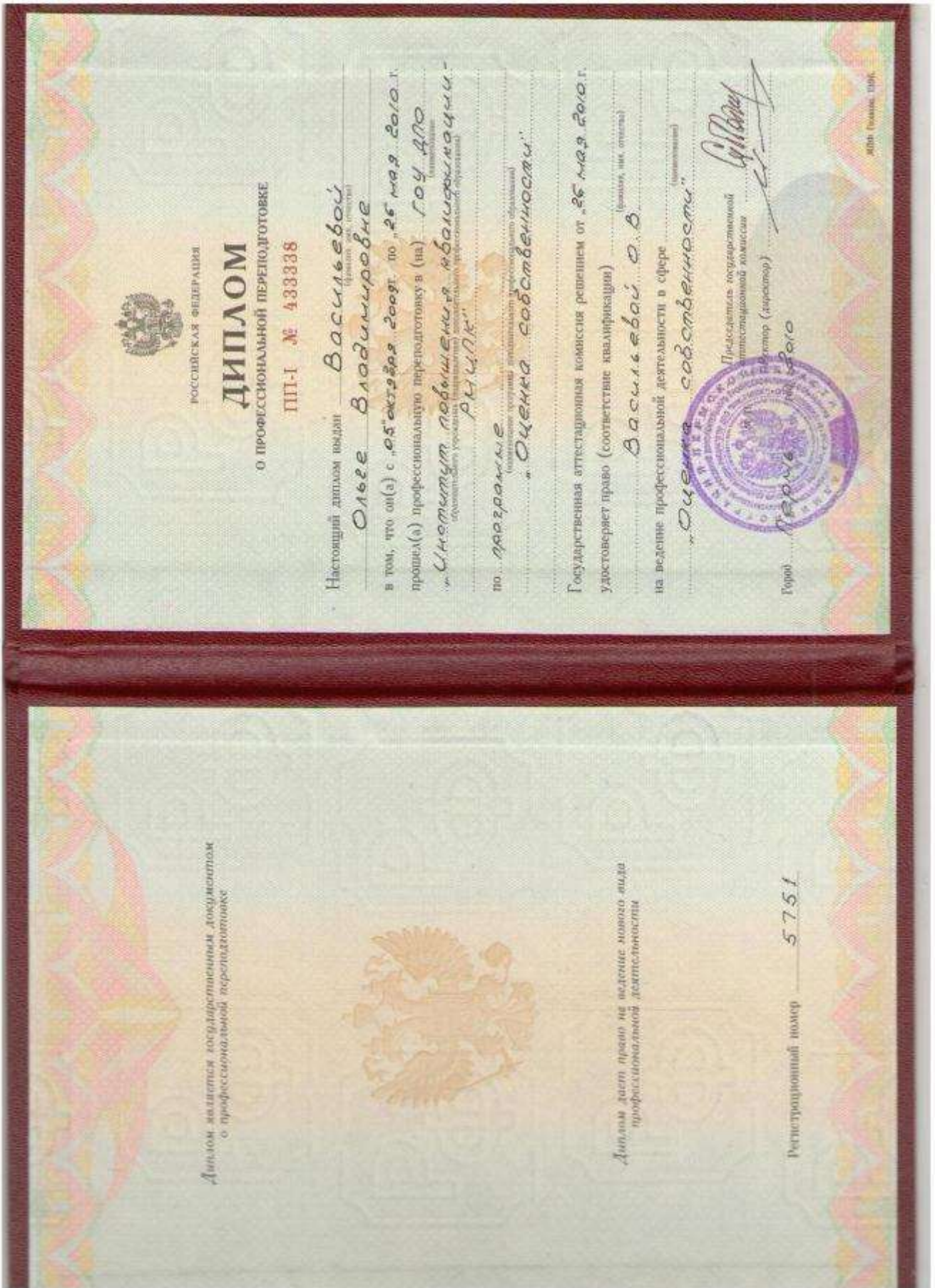
МП

/А.А. Гараев/

От Страхователя:
 Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил

/ О.В. Козырева/











Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 24
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 24; Телефон / Факс 8(342) 257 -20 55
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский филиал ПАО
 банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС № 5101-000450-12/17

к договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«27» июля 2017 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000450-12/17 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «25» июля 2017 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Логинова Юлия Сергеевна
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес: 614094, г. Пермь, ул. Овчинникова, д. 17, кв. 76 Тел.: 8 (342) 211- 06-70, 8 950 478 34 68 Паспорт гражданина РФ 57 11 № 744065 выдан Отделом УФМС по Пермскому краю в Свердловском районе гор.Перми 18.05.2011 г.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
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 федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «27» июля 2017 г. по «26» июля 2018 г. Договор вступает в силу с «27» июля 2017 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором, и оканчивается «26» июля 2018 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000450-12/17 от «25» июля 2017 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.


От Страховщика:

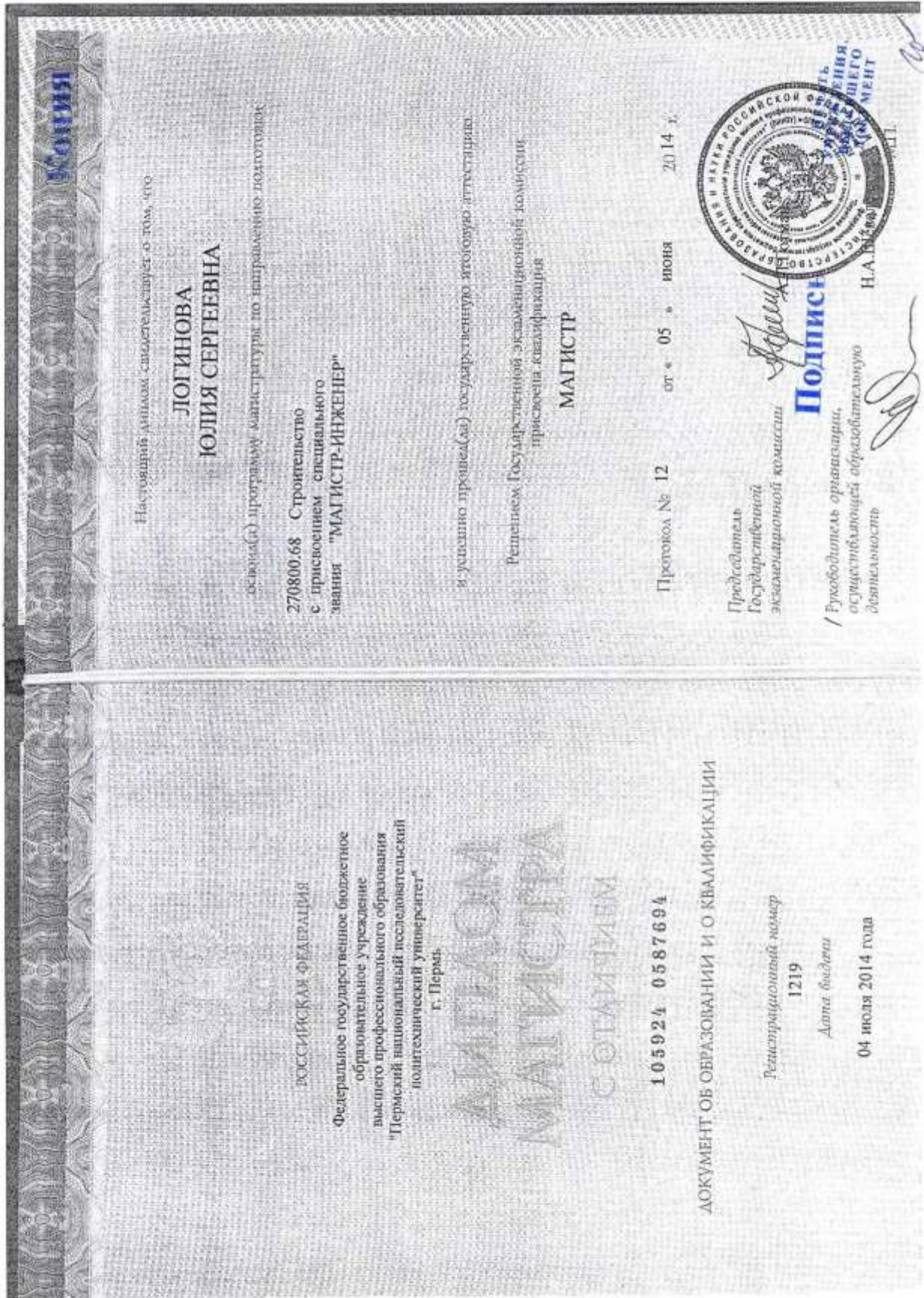
По доверенности № 193-16 от «08» ноября 2016 г.

МП  /А.А. Гараев/

От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил

 / Ю.С. Логинова/





**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Окунцев
фамилия
Александр Сергеевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
« 02 » августа 1990 г.
дата рождения
с. Аспа, Уинского р - на, Пермской обл.
место рождения

и **Логинова**
фамилия
Юлия Сергеевна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
« 19 » апреля 1991 г.
дата рождения
г. Пермь
место рождения

заключили брак
21.07.2017 года
число, месяц, год (цифрами и прописью)
двадцать первого июля
две тысячи семнадцатого года

о чем 2017 года июля месяца 21 числа
составлена запись акта о заключении брака № 522

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Окунцев**
жене **Окунцева**

Место государственной регистрации
Ленинский отдел управления записи актов гражданского состояния
наименование органа записи актов гражданского состояния
администрации города Перми

Дата выдачи « 21 » июля 2017 г.

Подпись органа
записи актов гражданского состояния *Г.М. Кузьминых* **Г. М. Кузьминых**

И-ВГ № 553341

Горная, ИГФ, Москва, 2013. «В»