



ОТЧЕТ №112/2020

об оценке справедливой стоимости Объекта оценки

Объект оценки:

- Нежилое помещение №7, назначение: нежилое, площадь 2 818,2 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 50:41:0020504:878, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»

Исполнитель:

Индивидуальный предприниматель Шелухин Р.А.

Дата оценки:

18 декабря 2020 года

Дата составления отчета:

18 декабря 2020 года

Сопроводительное письмо.

Генеральному директору
ООО «УК «Финансовая основа»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»
Господину Доманову А.Ю.

Уважаемый Алексей Юрьевич!

В соответствии Дополнительным соглашением №6 от 03 декабря 2020 г. к долгосрочному Договору №ДО-ЛОБ-1710/18-2 об оказании консультационных услуг по оценке справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Торговые ряды Лобня» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» от 17 октября 2018 г., заключенному между Индивидуальным предпринимателем Шелухиным Романом Александровичем и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня», имеющим лицензию Банка России от 20 сентября 2017 года №21-000-1-01010 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Генерального директора Доманова Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, Индивидуальный предприниматель Шелухин Роман Александрович произвел оценку справедливой стоимости следующего недвижимого имущества:

- Нежилое помещение №7, назначение: нежилое, площадь 2 818,2 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 50:41:0020504:878, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67.

Оценка произведена на основании Задания на оценку, предоставленных фотографий и документации, консультаций с представителем Заказчика, а также анализа данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки.

Отчет выполнен в соответствии с:

- Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н;
- Правилами и стандартами НП «АРМО».

Характеристики Объекта оценки приведены в направляемом Вам отчете об оценке.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Справедливая стоимость Объекта оценки в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» по состоянию на 18 декабря 2020 года составляет:

Объект оценки	Величина стоимости с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Величина стоимости без учета НДС, руб.
Нежилое помещение №7, назначение: нежилое, площадь 2 818,2 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 50:41:0020504:878, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67	206 063 966	34 343 994	171 719 972

С уважением,
Оценщик I категории
Индивидуальный предприниматель



Шелухин Р.А.

18.12.2020 г.

Содержание

1. Обязательные требования к отчету.	6
1.1. Основные факты и выводы.	6
1.2. Задание на оценку.	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.	9
1.4. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.	10
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.	12
2. Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.	14
3. Последовательность определения стоимости Объекта оценки и этапы проведения оценки.	16
4. Описание объекта оценки.	17
4.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.	17
4.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.	24
5. Анализ рынка объекта оценки.	25
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	25
5.2. Определение сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект.	35
5.3. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов.	37
5.4. Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона.	41
5.5. Описание района расположения объектов.	47
6. Анализ наиболее эффективного использования.	50
7. Анализ достаточности и достоверности информации.	54
8. Основные методологические положения оценки.	55
8.1. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки.	55
8.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".	56
8.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13.	56
8.4. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.	57
9. Оценка справедливой стоимости.	65
9.1. Рыночный (сравнительный) подход.	65
9.2. Согласование результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.	83
10. Итоговое заключение о справедливой стоимости.	84
11. Заявление о качестве оценки.	85

12. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения.	86
13. Источники Информации.	87
14. Документы Заказчика.	89
15. Документы Исполнителя.	118

1. Обязательные требования к отчету.

1.1. Основные факты и выводы.

Таблица №1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение №7, назначение: нежилое, площадь 2 818,2 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 50:41:0020504:878, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67	
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Дополнительное соглашение №6 от 03 декабря 2020 г. к долгосрочному Договору №ДО-ЛОБ-1710/18-2 об оказании консультационных услуг по оценке справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Торговые ряды Лобня» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» от 17 октября 2018 г., заключенному между Индивидуальным предпринимателем Шелухиным Романом Александровичем и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня», имеющим лицензию Банка России от 20 сентября 2017 года №21-000-1-01010 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Генерального директора Доманова Алексея Юрьевича	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	Затратный подход	Обоснованно не применялся
	Сравнительный подход	206 063 966 руб.
	Доходный подход	Обоснованно не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки	206 063 966 руб. <i>(Двести шесть миллионов шестьдесят три тысячи девятьсот шестьдесят шесть руб.)</i>	
Дата составления отчета	18 декабря 2020 года	
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика Отчет имеет №112/2020	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости</p>	

Источник: данные и расчеты Исполнителя

1.2. Задание на оценку.

Таблица №2

Объект оценки	Нежилое помещение №7, назначение: нежилое, площадь 2 818,2 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 50:41:0020504:878, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Приведен в разделе 4.1. настоящего Отчета
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Приведены в разделе 4.1. настоящего Отчета
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности ¹
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности. Владельцы инвестиционных паев – ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения) права: - доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки, предусмотренной действующими нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и для принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативно-правовыми актами; для принятия управленческих решений - результаты оценки не могут быть использованы в иных целях; - от Оценщика / Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда
Вид стоимости²	Справедливая стоимость
Форма отчета	Письменная

¹ Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

² Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Дата оценки³	18 декабря 2020 года
Срок проведения оценки	По 18 декабря 2020 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки. • В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком. • Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов. • Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, считаются достоверными. • Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. • Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. • Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости. • Справедливая стоимость рассчитывается без учета возможно имеющих обременений (ипотека, аренда, доверительное управление). • При проведении оценки стоимости не проводится: осмотр объекта, инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы. • В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка

³ В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</p>	<p>Результаты оценки стоимости основываются на информации, существующей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для цели совершения возможных сделок с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости (определение границ интервала не требуется)</p>
--	--

Источник: Приложение №1 к Дополнительному соглашению №5 «01» июня 2020 г.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

Таблица №3

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»
ОГРН	1177746284715
Дата присвоения ОГРН	22.03.2017 г.
Юридический адрес	119571, г. Москва, ул. 26 Бакинских комиссаров, д. 11, этаж 1, пом. Ia, ком. 37
ИНН / КПП	9729066711 / 772901001
Банковские реквизиты	Р/сч. № 40701810240000000318 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/сч. № 30101810400000000225 в ГУ Банка России, БИК 044525225
Генеральный директор	Доманов Алексей Юрьевич
Оценщик	Индивидуальный предприниматель Шелухин Роман Александрович
ОГРНИП	304770000514526
Дата присвоения ОГРНИП	02.11.2004 г.
Адрес	111621, г. Москва, ул. Красносолнечная, 17-1
ИНН	772001436380
Банковские реквизиты	Р/сч. №40802810038120061953 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/сч. №30101810400000000225, БИК 044525225
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №1657-08 от 8 февраля 2008 года, № по реестру 1113
Сведения о страховке	Полис обязательного страхования ответственности оценщиков №200005-035-000077 выдан Публичным акционерным обществом «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» 21.05.2020 г., период страхования с 24.07.2020 г. по 23.07.2021 г. Ответственность страховщика на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №006488-1 от 26.03.2018 г. Квалификационный аттестат действует до 26.03.2021 г.

Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №411597 от 19.09.2003 г. по специализации «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Международной академией оценки и консалтинга, регистрационный номер 820 от 19.09.2003 г. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», выдано ГОУ высшего профессионального образования «Московский физико-технический институт (Государственный университет)», регистрационный номер 597/2010 от 20.02.2010 г.
Опыт работы в области оценочной деятельности	С 2003 года
E-mail	ag-ocenka@mail.ru, info@agg.ru
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, а Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

Исполнитель полностью соответствует требованиям ст.15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления Отчета редакции).

Источник: данные Заказчика, Оценщика

1.4. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут 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. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость

выявления таковых.

4. В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.

5. В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.

6. Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

8. Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, считаются достоверными.

9. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

11. Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости.

12. Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость рассчитывается без учета имеющегося обременения (доверительное управление).

13. Согласно Заданию на оценку, при проведении оценки стоимости не проводится: осмотр объекта (по причине срочности проведения оценки), инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

14. Оценщик допускает снижение достоверности итоговой величины стоимости объекта (в т.ч. в случае если фактические характеристики оцениваемого имущества отличаются от используемых Оценщиком в рамках настоящего Отчета), поскольку не производился осмотр оцениваемого имущества. Каких-либо ограничений, связанных с непроведением осмотра оценщиком, в рамках настоящей работы не установлено.

15. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

16. Оценщик не имеет информации о наличии экологического заключения.

17. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

18. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

19. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

20. В процессе оценки Оценщики использовали общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

21. Прочие допущения и ограничительные условия указаны по тексту настоящего Отчета.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

Федеральные стандарты оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки определялась в соответствии с:

- Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

Стандарты и правила оценочной деятельности НП «АРМО»

В соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности «стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки». При этом стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные НП «АРМО», расширяют и конкретизируют законодательную базу, чем и обусловлено их применение.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки

Использование стандартов ФСО №№1, 2, 3 вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Применение Стандартов НП «АРМО», обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Применение Стандартов НП «АРМО» обусловлено тем, что Стандарты оценки НП «АРМО» наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества.

2. Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.

Общие понятия оценки

Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".
Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки)	Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Рыночная стоимость	<p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</p>

Ликвидационная стоимость	- величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения справедливой стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.
Инвестиционная стоимость	Стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.
Кадастровая стоимость	При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
Справедливая стоимость	Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
Итоговая величина стоимости	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

3. Последовательность определения стоимости Объекта оценки и этапы проведения оценки.

Определение стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

- Отчет договора (дополнительного соглашения) на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

4. Описание объекта оценки.

4.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Объект оценки представляет собой следующее недвижимое имущество:

- Нежилое помещение №7, назначение: нежилое, площадь 2 818,2 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 50:41:0020504:878, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67.

Сведения об имущественных правах.

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании Задания на оценку, предоставленной документации, а также устного заявления представителя Заказчика. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Таблица №4

Показатель	Описание и характеристика показателя
Объект права	Нежилое помещение №7, назначение: нежилое, площадь 2 818,2 кв. м, этаж: 1
Адрес объекта	Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67
Кадастровый (или условный номер)	50:41:0020504:878
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Документы-основания	Договор купли-продажи от 23.03.2017 г. №КП-ЛОБ-2303/17-1
Право подтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/238202045 от 10.01.2019 г.

Информация о балансовой стоимости Объекта оценки.

Заказчиком не предоставлена информация о балансовой стоимости Объекта оценки.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки.

Имущественные права на Объект оценки – право общей долевой собственности, принадлежащее Владельцам инвестиционных паев – ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев

инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Сведения о доверительном управляющем ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»
ОГРН	1177746284715
Дата присвоения ОГРН	22.03.2017 г.
Юридический адрес	119571, г. Москва, ул. 26 Бакинских комиссаров, д. 11, этаж 1, пом. Ia, ком. 37
ИНН / КПП	9729066711 / 772901001
Банковские реквизиты	Р/сч. № 40701810240000000318 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/сч. № 30101810400000000225 в ГУ Банка России, БИК 044525225
Генеральный директор	Доманов Алексей Юрьевич

Физические свойства Объекта оценки, а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.

В данном разделе Отчета представлено более подробное описание Объекта оценки. В соответствии с Заданием на оценку, представленные ниже объекты подлежали оценке в рамках данной работы. Описание оцениваемого имущества выполнено на основании Задания на оценку, предоставленной документации и фотографий объектов, а также консультаций с представителем Заказчика и собственного анализа данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки.

Характеристика местоположения объекта оценки.

Таблица №5

Показатель	Описание и характеристика показателя
Местоположение	Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67
Удаленность от МКАД	≈ 23 км по Дмитровскому шоссе
Преобладающая застройка окружения	Жилой сектор
Ближайшая ж/д станция	Ж/д ст. «Лобня» расположена в ≈ 5 мин. транспортом
Близость к транспортным артериям	Шереметьевское шоссе, трасса Р-113, трасса М-11 (платная), Дмитровское шоссе
Экологическая обстановка	Благоприятная
Престижность района	Социальная престижность района оценивается как средняя
Объекты соц. Инфраструктуры (в пределах 1 км от объекта оценки)	Школа, детский сад, аптека, салон красоты, банки, стоматология, торговый центр, продуктовые магазины
Обустройство прилегающей территории	Прилегающая к дому территория озеленена, обустроены детские и спортивные площадки

Показатель	Описание и характеристика показателя
Особые природные объекты, удаленные от Объекта на расстоянии не более 5 км	Лобненский лесопарк, р. Лобненка, городской ПкиО
Карта с указанием местоположения Объекта оценки	Приведена в разделе 5.5. настоящего Отчета

Описание физических свойств объекта оценки, а также количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки.

Таблица №6

Показатель	Описание и характеристика показателя
Тип здания	Нежилое здание
Этажность	2 – у оцениваемого объекта (два 22-х этажных жилых корпуса, объединенные в уровне нежилого этажа 1-2 этажной стилобатной частью)
Наличие подземных этажей	Подвал
Наличие подземной парковки	Отсутствует
Год постройки	2015 ⁴
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	2016
Год реконструкции	Не проводилась
Физический износ ⁵	2%
Функциональное и экономическое устаревания	0%
Фундамент	Железобетонный
Стены	Железобетонные, облицованы плиткой
Перекрытия	Железобетонные
Лифт	Имеется
Техническое состояние здания ⁶	Отличное
Техническое состояние отделки мест общего пользования	Хорошее
Техническое обеспечение здания	Электричество, центральная система водоснабжения, канализации и отопления, система вентиляции и кондиционирования
Безопасность здания	Круглосуточная охрана, системы видеонаблюдения
Памятник архитектуры	Нет
Фотографии внешнего вида здания	

⁴ <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9323583> (информация Государственной корпорации — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства).

⁵ Расчет физического износа представлен ниже (см. Таблица №7).

⁶ Оценка технического состояния здания была определена на основании шкалы экспертных оценок технического состояния здания, представленной ниже (см. Таблица №9).

Показатель	Описание и характеристика показателя
	

Комментарии к расчету физического износа здания:

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных работ, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы: метод сравнения продаж; метод разбивки, метод срока жизни, метод непосредственного осмотра. В рамках настоящего отчета для определения износа применялся метод эффективного возраста.

Измерение физического износа при помощи метода эффективного возраста основано на следующей формуле:

$$\text{Физический износ} = EA / (EA + RL) \times 100\%, \text{ где:}$$

EA – эффективный возраст;

RL – срок остающейся полезной жизни.

Определение эффективного возраста основывается на анализе состояния собственности, количества лет, которые она находится в эксплуатации, а также остающегося срока полезной жизни активов, из которого вычитается оцененный остающийся срок их службы. В результате получается число, указывающее на количество лет жизни актива, которое уже было использовано (потреблено). Как правило, в течение первых нескольких лет жизни собственности ее эффективный и хронологический возрасты обычно совпадают или почти совпадают.

Однако по мере продолжающейся эксплуатации актива, его эффективный возраст постепенно меняется в зависимости от степени использования собственности, ее физического окружения, типа его материально-технического обслуживания и других подобных факторов. Эффективный возраст никоим образом не является абсолютным показателем, а только

индикатором, помогающим оценить будущую полезность активов. Это можно проиллюстрировать следующей формулой:

$$EA = NL - RL, \text{ где:}$$

EA – эффективный возраст;

NL – продолжительность экономической жизни (срок службы);

RL – срок остающейся экономической жизни.

Продолжительность экономической жизни (срок службы) ⁷ рассматриваемого здания принята равной 150 годам. Учитывая состояние оцениваемого объекта, эффективный возраст был принят равным хронологическому и составил 3 года. Таким образом, физический износ здания составляет:

Таблица №7

Наименование	Эффективный возраст, лет	Продолжительность экономической жизни, лет	Величина физического износа, %
Нежилое здание	3	150	2% ((2019-2016) / 150 x 100%)

Информация о нормативном сроке службы зданий

Таблица №8

Группа капитальности	Характеристики зданий	Нормативный срок службы зданий, лет
I	Стены каменные, особо капитальные или кирпичные в 2,5-3,5 кирпича, с железобетонным или металлическим каркасом или крупно-панельные, построенные по типовым проектам после 1982 г.; перекрытия железобетонные или бетонные; фундамент железобетонный, бетонный, бутовый, бутобетонный, кирпичный	150
II	Стены кирпичные в 1,5-2,5 кирпича, а также крупноблочные; перекрытия железобетонные или смешанные (металлические балки с деревянным наполнением); фундамент железобетонный, бетонный, бутовый, бутобетонный, кирпичный	125
III	Здания со стенами облегченной кладки, из монолитного шлакобетона, легкого бетона, кирпича; перекрытия железобетонные, из скорлупных панелей или деревянные; фундамент железобетонный, бетонный, бутовый, бутобетонный, кирпичный	100
IV	Здания со стенами деревянными рубленными или брусчатыми, смешанными (частично из кирпича); перекрытия деревянные; фундамент железобетонный, бетонный, бутовый, бутобетонный, кирпичный	50

⁷ Источник: Курс лекций «Основы оценки недвижимости» / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости Ю.В. Бейлзона (заслуженный строитель РСФСР). «Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», утвержденных Постановлением Совмина СССР от 22 октября 1990 г. №1072. Сборник № 28 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов». Приказ Госстроя СССР «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» от 08.09.1964 г. №147.

Группа капитальности	Характеристики зданий	Нормативный срок службы зданий, лет
V	Здания сборно-щитовые, каркасно-засыпные, глинобитные, саманные, перекрытия деревянные; фундамент – деревянные стулья или каменные столбы	30
VI	Стены каркасно-камышитовые и другие облегченные; перекрытия деревянные; фундамент глинобитный, грунтовый	15

Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости

Таблица №9

Состояние объекта недвижимости	Характеристика физического состояния	Величина износа
Отличное	Практически новый объект, с малыми сроками эксплуатации	0-15%
Хорошее	Объект со средними сроками эксплуатации, с недавно проведенным капитальным ремонтом. Наличие отдельных дефектов и повреждений, не влияющих на эксплуатацию	20-35%
Удовлетворительное	Объект со средними сроками эксплуатации, требующий капитального ремонта отдельных конструктивных элементов	40-60%
Неудовлетворительное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, требующий капитального ремонта. Ремонт целесообразен	65-85%
Аварийное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, который не может более использоваться по своему функциональному назначению. Проведение капитального ремонта нецелесообразно. Возможно использование материалов по утилизационной стоимости	90-100%

Источник: данные компании "Прайсвогтерхаус Куперс".

Комментарии к расчету функционального и экономического устареваний:

Функциональное устаревание характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг.⁸

В рамках настоящего Отчета Оценщик проанализировал наличие функционального устаревания у оцениваемого недвижимого имущества.

Оценщик считает, что существенных конструктивных особенностей, способных кардинально повлиять на наличие функционального устаревания у оцениваемых объектов нет.

⁸ Ценообразование в строительстве: [Учебное пособие] / В. Т. Александров. – 2-е изд., испр. и перераб. – : Питер, 2001. – 352 с.: ил. – (Ключевые вопросы).

Учитывая вышесказанное и предполагаемое использование результатов оценки, Оценщик пришел к выводу, что функциональное устаревание для рассматриваемого объекта недвижимого имущества составит 0%.

Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

Проанализировав все вышеперечисленные факторы, Оценщик пришел к выводу, что экономическое устаревание рассматриваемого здания равно 0%.

Характеристика объектов оценки.

Таблица №10

Показатель	Описание и характеристика показателя
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Торговое (помещения расположены в ТЦ «Катюшки»)
Тип помещения	Встроенное
Общая площадь, кв. м	2 818,2
Перечень помещений согласно поэтажному плану	1-й этаж пом. 7 ком. 1-33
Высота потолков, м	3,93
Этаж расположения	1

Наличие отдельного входа	Имеется
Техническое состояние отделки	Хорошее состояние
Коммуникации	Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, слаботочные устройства
Информация о текущем использовании объекта оценки	В качестве нежилого помещения
Фотографии внутренней отделки помещений	

4.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Для расчета справедливой стоимости Объекта оценки были предоставлены копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии всех документов приведены в разделе 13 Отчета).

5. Анализ рынка объекта оценки.

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Анализ влияния общей политической обстановки на рынок оцениваемого объекта.

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это да-

ёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

3. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 556,0 млрд.долл. США на 03.01. 2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой

продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брендов.

4. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной смертельно опасной коронавирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: санкционные и пошлинные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, социальное и имущественное расслоение, внутренние конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру.

В настоящее время в России проходит финальный этап испытания вакцин от COVID-19, их массовое применение планируется в 2021 году. Это снизит риски падения российской экономики из-за пандемии, а пока мы вновь видим осенний рост числа зараженных во всех странах мира.

Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

Анализ макроэкономических тенденций, общей социально-экономической обстановки в РФ

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре падение ВВП в годовом выражении ускорилось до -4,7% г/г по сравнению с -3,0% г/г в сентябре (-3,6% г/г в 3кв20, по данным Росстата). Снижение ВВП по итогам 10 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,6% г/г.

Основной вклад в усиление спада в октябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.

Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре сократился на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре за счет ухудшения показателей как растениеводства, так и животноводства. При этом продолжался активный рост по зерновым и зернобобовым культурам (+6,8% г/г в октябре), сбор которых уже превысил второй по величине в истории урожай 2019 года. Однако по другим культурам наблюдается отрицательная динамика – в частности, по сахарной свекле и подсолнечнику, сбор которых в прошлом году стал рекордным.

Выпуск обрабатывающих отраслей сократился на -4,4% г/г после восстановительной динамики в предшествующие месяцы (рост на 0,4–0,5% г/г в августе-сентябре). Основной отрицательный вклад внесли сектор нефтепереработки и отрасли, ориентированные на инвестиционный спрос. При этом, как и в предыдущие месяцы, продолжился рост выпуска в

отраслях, ориентированных на удовлетворение потребительского спроса (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2020 года»).

В других базовых отраслях ситуация остается стабильной.

В октябре показатели добычи полезных ископаемых незначительно улучшились (-8,8% г/г после -9,4% г/г в сентябре) за счет добычи естественного природного газа (+2,7% г/г) и металлических руд (+1,1% г/г).

В этих условиях динамика грузооборота транспорта сохраняется относительно стабильной (-4,0 % г/г, -3,9% г/г в сентябре), при этом по видам транспорта тенденции разнонаправленные (улучшились показатели грузооборота железнодорожного и морского транспорта, по трубопроводному и автомобильному транспорту зафиксировано ухудшение).

В целом сохранение показателей добывающего и связанного с ним транспортного комплекса существенно ниже уровней прошлого года в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку мировых цен на нефть, и ограничений на международные перевозки, оказывает сдерживающее влияние на динамику ВВП.

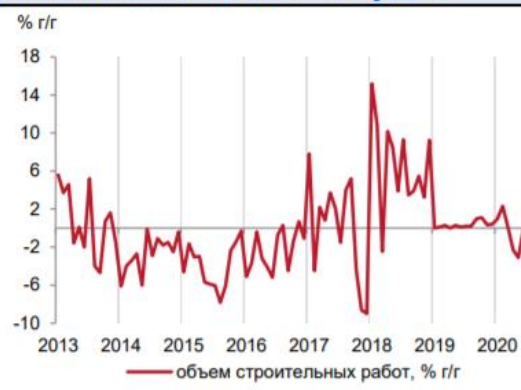
Объем строительных работ сохраняется на уровне предыдущего года (-0,1 % г/г в сентябре–октябре, -0,3% г/г в 3кв20). При этом стабилизация ситуации в строительном секторе в предшествующие месяцы отразилась в улучшении динамики инвестиций в основной капитал (-4,2% г/г в 3кв20 после -7,6% г/г в 2кв20).

Рис. 1. ВВП в октябре, по оценке, снизился на -4,7% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительстве сохраняется относительно стабильная ситуация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

На потребительском рынке в октябре наблюдались разнонаправленные тенденции.

Темпы снижения оборота розничной торговли в октябре замедлились до -2,4% г/г с -3,0 % г/г в сентябре. Улучшение динамики наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. При этом рост продаж новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, ускорился до 7,0% г/г в октябре (в сентябре рост на 3,4 % г/г), достигнув максимальных значений в текущем году.

В секторе услуг динамика несколько ухудшилась: объем платных услуг населению снизился на -13,4% г/г (-12,0% г/г в сентябре), оборот общественного питания – на -14,9 % г/г (-

14,0 % г/г месяцем ранее).

Рис. 3. В октябре динамика розничных продаж улучшилась

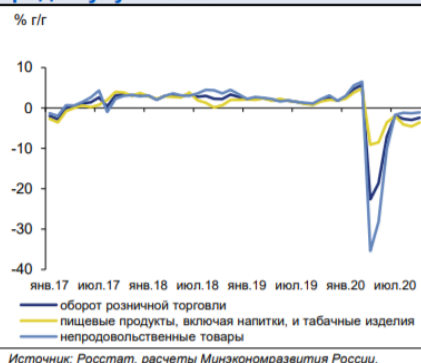


Рис. 4. На рынке труда наблюдается стабилизация



Рынок труда и доходы

В октябре на рынке труда сохранялась тенденция к стабилизации.

Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в октябре снизилась на 82,5 тыс. человек (с исключением сезонности – на 180,5 тыс. человек), при этом уровень безработицы не изменился по сравнению с сентябрем и составил 6,3 % от рабочей силы (с исключением сезонности уровень безработицы снизился до 6,3 % в октябре с 6,5 % в сентябре). В целом за январь–октябрь 2020 г. уровень безработицы составил 5,7 % от рабочей силы.

Численность официально зарегистрированных безработных в октябре начала снижаться и на конец месяца составила 3,48 млн. чел. (более 3,7 млн. человек на конец сентября), на 19 ноября – 3,29 млн. человек.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в октябре продолжило расти повышенными темпами – на +18% г/г (+6% г/г в сентябре).

Темпы роста заработных плат в сентябре ускорились в номинальном выражении до 6,0% г/г после 3,7% г/г в августе, в реальном выражении – до 2,2% г/г (0,1% г/г месяцем ранее). По итогам 3кв20 показатель в номинальном выражении увеличился на 5,4% г/г (в реальном – на 1,8% г/г).

О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре продемонстрировал снижение на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре.

Основной вклад в снижение сводного индекса внес сектор растениеводства. В тоже время сохраняется положительная динамика по сбору зерновых и зернобобовых культур. По данным Росстата, по состоянию на 1 ноября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 133,1 млн. тонн, что на 6,8% выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 12,1%).

По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года. Так, сбор сахарной свеклы на 1 ноября был на -35,2% ниже, чем на аналогичную

дату предыдущего года (-31,4% месяцем ранее), подсолнечника – на -13,1% (-7,4%). Отрицательная годовая динамика в определенной степени обусловлена эффектом высокой базы 2019 года, когда по обеим культурам был собран рекордный урожай (рост на 20,6% и 29,2% к уровню 2018 года соответственно). При этом сбор подсолнечника, несмотря на снижение в годовом выражении, уже по итогам ноября достиг уровня 2018 года.

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 18 ноября сбор зерновых был на 9,3% выше по сравнению с показателем на аналогичную дату прошлого года, тогда как сбор сахарной свеклы был ниже на -36,5%, подсолнечника – на -11,3%.

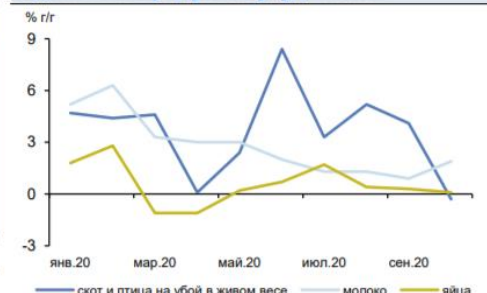
В секторе животноводства также наблюдается ухудшение динамики выпуска. Так, в отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на -0,3% г/г после роста на 4,1% г/г в сентябре. Динамика производства яиц стабилизировалась практически на уровне прошлого года: +0,1% (+0,3% г/г месяцем ранее). Рост производства молока, напротив, ускорился до 1,9% с 0,9% г/г в сентябре.

Рис. 5. Урожай зерновых превышает второй по величине урожай прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. В животноводстве динамика по отдельным продуктам ухудшилась



Источник: Росстат

Таблица 1. Показатели деловой активности

	10 мес.	окт.20	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,6*	-4,7*	-3,5	-3,6	-3,0*	-3,3*	-4,5*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	1,8	-6,6	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,3	-0,1	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,6	-2,4	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-5,8	-4,0	-6,0	-5,7	-3,9	-5,0	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,1	-5,9	-2,8	-4,6	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,6	-8,8	-6,4	-11,3	-9,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,6	-8,6	-6,4	-5,0	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,6	-9,8	-7,4	-12,7	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,6	1,1	1,7	1,3	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-17,7	-2,6	-19,5	-20,1	-0,7	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	-0,3	-4,4	0,2	0,3	0,5	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	3,9	1,2	4,2	2,8	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,2	1,2	1,2	5,1	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	1,4	4,7	1,0	2,5	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-10,6	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,6	5,9	7,9	9,3	9,7	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,5	-3,6	-4,6	-4,8	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-1,2	-5,0	0,0	-0,8	-0,3	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,0	-2,7	-2,8	4,8	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,0	-7,1	-2,5	2,3	2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,8	-3,7	-2,7	-1,9	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,7	2,0	-5,5	-5,1	-0,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	10 мес.	окт.20	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,6	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,0	1,7	-0,4	2,3	-3,8	1,7	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,7	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	5,1	1,8	0,3	2,4	-2,4	2,2	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,7	-	-	-	-10,3	1,2	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,8	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7	-2,5	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,3	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,1	70,7	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,8	35,0	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,7	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,7	4,3	4,9	4,9	4,9	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы										
в% к рабочей силе /SA	5,7/5,8	6,3/6,3	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,5	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/74212534a6f8e50e3be3c54916792094/201120_.pdf

Прогнозы

Минэкономразвития прогнозирует падение ВВП на 5% по итогам 2020 года, следует из основных параметров базового прогноза социально-экономического развития России.

Быстрого, V-образного восстановления экономики не будет: рост в 2021 году составит только 2,8%. «Очевидно, определенный отскок будет, но он будет очень невысоким, а дальше нам предстоит достаточно долгий путь в гору», - сказал журналистам министр экономического развития Максим Решетников.

Основной удар пандемического кризиса придется на второй квартал 2020 года, когда ВВП сократится на 9,5%, в третьем квартале падение экономики составит 6,3%, в четвертом квартале - 5,2%.

В сценарные условия макропрогноза ведомство заложило снятие в августе-сентябре 2020 года всех карантинных ограничений, направленных на сдерживание распространения коронавирусной инфекции в России, сообщил Решетников. «Август-сентябрь - окончательное снятие ограничений. Пока то, что мы заложили. Подчеркну, что все зависит от эпидемиологической ситуации», - сказал он, добавив, что часть санитарных требований (обязательный масочный режим, социальное дистанцирование и др.) сохранится, пока не появится вакцина от COVID-19.

После восстановительного роста ВВП в 2021 году (на 2,8%) министерство ожидает, что темпы прироста ВВП составят 3% в 2022 году и 3,1% в 2023 году. «Если говорить в среднегодовом выражении, пока выход на предкризисный уровень — это первое полугодие 2022 года», — пояснил глава Минэкономразвития.

Нефть и рубль

В сценарные условия прогноза заложены консервативные предпосылки по цене на российскую нефть Urals, согласно которым в июне–декабре 2020 года она будет находиться на уровне ниже \$30 за барр. и восстановится до \$40 только к концу следующего года, сообщил глава Минэкономразвития. В базовый прогноз заложена среднегодовая цена нефти Urals на уровне \$31,1 за баррель в нынешнем году и ее последующее повышение до \$35,4 и \$42,2 за баррель в 2021 и 2022 годах соответственно.

Это означает, что среднегодовая цена Urals останется ниже базовой цены по бюджетному правилу (\$42,4 в 2020 году плюс ежегодно 2%) все четыре года, вплоть до 2023 года, когда она практически нагонит цену отсечения. В предстоящие годы Минфину придется финансировать недополученные нефтегазовые доходы из Фонда национального благосостояния (ФНБ).

При заложенных в прогноз ценах на нефть среднегодовой курс рубля ожидается в 2020 году на уровне 72,6 руб. за доллар. В 2021 году - 74,7 руб./долл., в 2022 году - 73,3 руб./долл. «Эффект переноса валютного курса в потребительские цены в марте-апреле, мы считаем, практически исчерпан. Дальнейшее ускорение инфляции будет сдерживаться ограничениями потребительского спроса, поэтому целевой ориентир в 4% мы не превысим», - сказал Решетников. Согласно базовому прогнозу ведомства годовая инфляция составит 4% в 2020 году и сохранится на этом уровне в течение всего прогнозного периода (вплоть до 2023 года).

Дефицит бюджета и фискальный стимул

Дефицит бюджетной системы в текущем году прогнозируется на уровне 8,5% ВВП после профицита в 1,8% ВВП в 2019 году. «Таким образом, у нас общее смягчение фискальной политики в 2020 году ожидается в размере 10% ВВП, что достаточно ощутимый бюджетный стимул», — сказал Решетников, подчеркнув, что он превосходит бюджетные стимулы большинства развивающихся стран. В прогнозе заложен эффект от реализации трех антикризисных пакетов мер поддержки экономики и населения, но пока не учитывается действие национального плана восстановления экономики, который ведомство представит в правительство 25 мая.

Инвестиции в основной капитал в текущем году рухнут на 12% после роста на 1,7% в 2019 году. В 2021 году министерство прогнозирует восстановительный рост инвестиций на 4,9%, на 5,6% - в 2022 году, на 5,7% - в 2023 году.

Промышленность переживет падение на 5,4% в 2020 году и выйдет на темп прироста в 3,3% в 2021 и 2022 годах, в 2023 году ожидается, что промпроизводство вырастет на 3,4%.

Основной вклад в снижение ВВП в 2020 году внесут потребительские расходы, ожидает Минэкономразвития. Оборот розничной торговли сократится в текущем году на 5,2% с последующим восстановлением в 2021 году (прирост на 4%).

Доходы и безработица

Реальные располагаемые доходы населения в текущем году под давлением падения реальных зарплат сократятся на 3,8%. Во втором квартале реальные доходы упадут на 6% в годовом выражении, сказал Решетников. По его словам, без дополнительных мер поддержки населения сокращение могло составить 7,5%. В структуре денежных доходов населения сильнее всего сократятся предпринимательские доходы, доходы от собственности, а также прочие денежные поступления, куда входят и теневые доходы, ожидают в Минэкономразвития. В 2021 году ожидается рост реальных располагаемых доходов на 2,8%, а в 2022 году – на 2%.

На 2020 год Минэкономразвития закладывает умеренный рост безработицы, среднегодовой уровень безработицы составит 5,7% экономически активного населения после 4,6% в 2019 году. В 2021 году ожидается снижение среднегодового уровня безработицы до 5,4%, в 2022 году - до 4,9%, в 2023 году - до 4,7%. «Мы ожидаем существенное сближение показателей регистрируемой безработицы и безработицы по методологии Международной организации труда», - добавил Решетников. В рамках антикризисной программы правительства максимальный размер пособия по безработицы вырос до уровня МРОТ (12,13 тыс. руб.).

Базовый прогноз ведомства предполагает, что мировой ВВП снизится на 2,5–3% по итогам текущего года с постепенным восстановлением в 2021 году (рост на 3,5–4%). «Надо понимать, что ситуация с коронавирусом будет иметь долгосрочные структурные последствия», — отметил Решетников. В 2020 году глобальная экономика испытает самую глубокую рецессию со времен

Великой депрессии 1929–1933 годов, спад мирового ВВП составит 3%, ожидает Международный валютный фонд (МВФ). ВВП России сократится на 5,5% в 2020 году, прогнозирует МВФ.

Отличие от других прогнозов

Прогноз министерства по ВВП на 2020 год близок к оценке Банка России, ожидающего спада российской экономики на 4–6% с последующим ростом на 2,8–4,8% в 2021 году и 1,5–3,5% в 2022 году.

Если падение ВВП, прогнозируемое Минэкономразвития в 2020 году, соответствует консенсус-прогнозам (так, консенсус 28 экспертов, опрошенных ВШЭ, составляет минус 4,3%), то остальные показатели несколько выбиваются из общего ряда при сравнении с оценками аналитиков. Эксперты, опрошенные ВШЭ, ожидают чуть более слабый рубль и инфляцию выше 4%.

Минэкономразвития должно было представить сценарии социально-экономического развития России с учетом влияния пандемии коронавируса к 9 апреля, но отложило разработку макропрогноза на более поздний срок из-за неопределенности ситуации с распространением коронавируса. Параметры нового макроэкономического прогноза будут уточняться в августе и сентябре, добавил Решетников.

Источник: <https://www.rbc.ru/economics/21/05/2020/5ec680839a7947c0c460eda1>

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.

8. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особенно взвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

5.2. Определение сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

- Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- гостиницы, мотели, дома отдыха;

- магазины, торговые центры;

- рестораны, кафе и др. пункты общепита;

- пункты бытового обслуживания, сервиса.

- Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

- паркинги, гаражи;

- склады, складские помещения.

- Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда;

- земли водного фонда;

- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;

- общественно-деловая;

- производственная;

- инженерных и транспортных инфраструктур;

- рекреационная;

- сельскохозяйственного использования;

- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- **Недвижимость социально-культурного назначения:**
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты и др.

Вывод: Согласно, приведенной выше, классификации объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

5.3. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов.

В результате проведенного анализа рынка, а также согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018) установлены следующие ценообразующие факторы по степени их влияния на цены офисно-торговых объектов:

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Согласно предоставленной в Справочнике классификации офисно-торговой недвижимости оцениваемый объект может быть отнесен к категории офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости.

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости – отдельностоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.

Описание диапазонов значений ценообразующих факторов. Точечная оценка и доверительный интервал, Толерантный (расширенный) интервал

В «Справочнике оценщика недвижимости-2018», а также в предыдущих изданиях, авторами даны следующие комментарии относительно представленных диапазонов значений ценообразующих факторов при составлении Справочника.

В результате статистической обработки информации, полученной из анкет, были определены обобщенные параметры рынка, ожидания его участников и усредненные соотношения между ценами подобных объектов, различающихся отдельными характеристиками.

Существуют различные формы представления результатов обработки:

- в виде точечных оценок;
- в виде матриц коэффициентов;
- в виде расширенных интервалов;
- в виде гистограмм;
- в виде табличных данных по конкретным городам;
- в виде зависимостей.

Все данные, приведенные в справочнике, получены путем обработки мнений достаточно большого количества профессиональных оценщиков России, выступающих в соответствии с данным проектом, в качестве экспертов.

Приведенные в справочнике интервалы (диапазоны) значений отражают многообразие ситуаций, характерных для рынка. Естественно каждый новый случай оценки имеет свои особенности. Поэтому с нашей точки зрения не следует жестко ограничивать оценщика в использовании им тех или иных значений параметров, приведя единственное (среднее или медиану) значения каждого параметра.

В справочнике представлен диапазон значений. При этом вопрос о выборе конкретных значений внутри приведенного интервала эксперты оставляют за оценщиком, работающим с конкретным объектом в конкретной ситуации. Таким образом, справочник ограничивает оценщика в возможности произвольного выбора любого значения параметра и, тем самым, уменьшает возможность манипулирования результатом оценки. С другой, оставляет за оценщиком возможность конструктивного подхода к процессу оценки, основанному на анализе конкретной ситуации.

Поскольку исходными данными по результатам экспертного опроса являются интервальные значения, обработка данных осуществляется с использованием, наряду с традиционными, иных процедур интервального анализа.

При этом, однако, следует понимать, что полученный интервал принципиально отличается от доверительного интервала, который представляет собой область, в которой с заданной

вероятностью (которую в этом случае называют доверительной) находится значение оцениваемого параметра.

Точечная оценка и доверительный интервал

В качестве точечной оценки математического ожидания (центра рассеивания) данных чаще всего используется среднее всех данных. В теории статистического вывода показано, что такая оценка имеет наименьший средний квадрат ошибки в классе линейных несмещенных оценок (более точно: при весьма общих предположениях она является наилучшей линейной оценкой). Рассчитанные средние значения приведены в соответствующих таблицах. Как известно, в силу ограниченности объема выборки, такая оценка не может обеспечить точное совпадение с оцениваемым параметром. Поэтому в той же таблице приведен доверительный интервал, отвечающий высокой доверительной вероятности (0,95).

Толерантный (расширенный) интервал

Толерантный интервал – интервал, определяемый по выборке, относительно которого можно утверждать с заданным уровнем доверия $(1-\alpha)$, что он содержит, по крайней мере, указанную долю P совокупности. Границы статистического толерантного интервала называются статистическими толерантными границами. Уровень доверия $(1-\alpha)$ – вероятность того, что толерантный интервал, определенный описанным методом, будет содержать не менее чем долю P совокупности. Наоборот, вероятность того, что толерантный интервал будет содержать менее, чем долю P совокупности, есть α .

Приведенный в справочнике расширенный интервал не является толерантным интервалом в полном смысле так, как он определен в статистической теории и федеральном и международном стандарте. Тем не менее, в используемом здесь виде он наиболее близок по существу к такому интервалу, и поэтому эксперты посчитали возможным использовать этот термин здесь.

В отличие от доверительного он показывает интервал, в котором с высокой вероятностью (более 0,8) находится значение соответствующей характеристики (поправки, коэффициента и т.п.). Другими словами, толерантный интервал показывает диапазон, в котором находятся большинство (не менее 80%) значений этой характеристики, используемых оценщиками в практической деятельности по оценке недвижимости.

В рамках настоящего Отчета оценщик руководствовался доверительным интервалом диапазона значений ценообразующих факторов, который представляет собой область, в которой с заданной вероятностью (которую в этом случае называют доверительной) находится значение оцениваемого параметра. Однако, в случае существенных особенностей объектов недвижимости по тем или иным параметрам, Оценщик мог руководствоваться расширенным интервалом, представив обоснование данного решения в соответствующем разделе Отчета.

Далее Оценщиком приводится краткий анализ диапазонов значений ценообразующих факторов объектов недвижимости к сегменту которых был отнесен исследуемый объект.

Местоположение

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

таблица 07

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

цены	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,61	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,40	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,08	1,29	1,08
	IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00
	V	0,62	0,71	0,78	0,84	1,00	0,84
	VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00

Общая площадь (фактор масштаба)

усредненные данные по России (цены)

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

Расположение относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Этаж (для встроенных помещений)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)

Этаж расположения	аналог				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018.

В рамках текущего раздела Оценщиком принято решение не приводить диапазоны значений прочих факторов, имеющих незначительный вес (менее 6%), напр.: близость к остановкам общественного транспорта, возможность парковки, концентрация населения в районе нахождения объекта и т.п.). Стоит отметить, что в случае наличия существенных различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по данным критериям, диапазоны значений будут приведены в соответствующем разделе Отчета («Сравнительный подход»).

5.4. Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона.

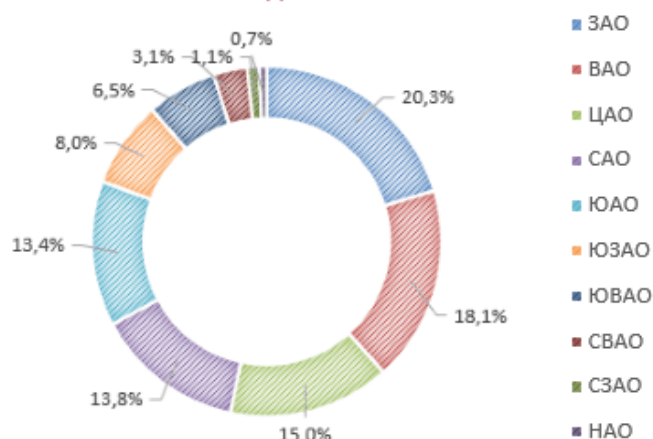
Рынок офисов класса С (В-) показал свою «стрессоустойчивость» в период пандемии и ограничительных мер. Существенных изменений на рынке продажи и аренды не произошло. Средняя цена предложения по продаже офисов в июне 2020 года составила 135 800 руб. за кв. м, что на 2% ниже, чем в декабре 2019 г. Средняя ставка аренды выросла на 3% до 14 700 руб. за кв. м в год против 14 400 руб. за кв. м полугодием ранее.

Предложение офисов класса С (В-) в Москве

В Москве эксплуатируется свыше 23 млн кв. м помещений класса С, что составляет около 55% офисного рынка. Офисные объекты класса С (В-) в Москве по большей части сконцентрированы в зоне Садового кольца (бывшие жилые особняки XIX века) и вблизи ТТК (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания).

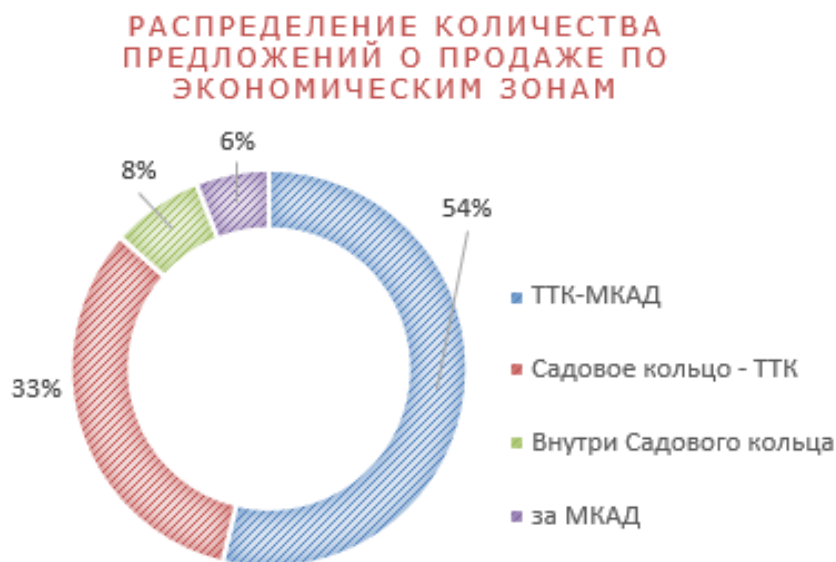
В I полугодии 2020 года наибольшее количество предложений находилось в экономической зоне между ТТК и МКАД – 54%. На втором месте объекты между Садовым кольцом и ТТК – 33%, внутри Садового кольца – 8%. В зоне за МКАД Садовым расположено 6% предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ
О ПРОДАЖЕ ПО ОКРУГАМ



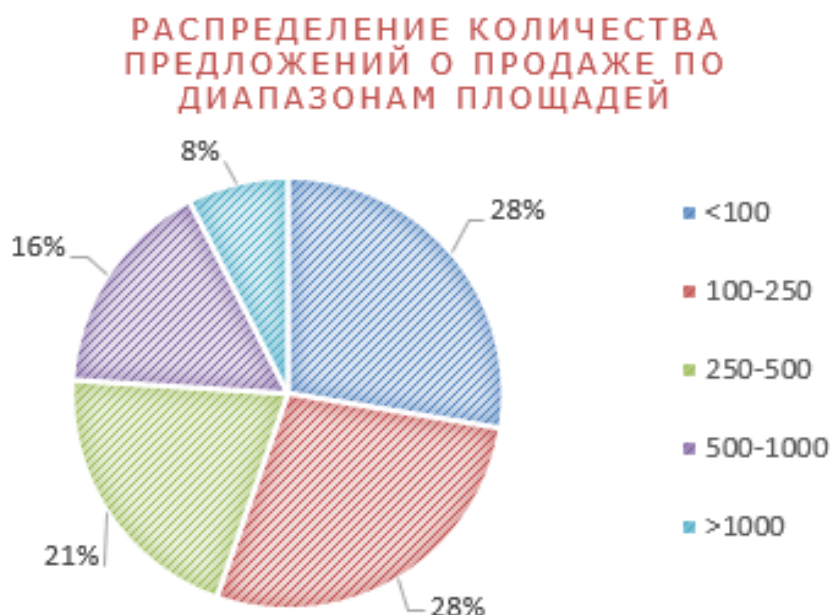
Крупнейшими офисными объектами класса С (В-), выставленными на продажу, являлись бизнес центр «Авион» класса «В-» на Ленинградском проспекте, д. 47, стр. 2 площадью 19 147 кв. м и офисное здание класса «С» на Подъемной улице, д. 14, стр. 37 общей площадью 7 150 кв. м.

В первом полугодие 2020 года сменился лидер по количеству предложений в классе «С», им стал Западный административный округ – 20,3%. Центральный административный округ переместился на 3-е место – 15,0%.



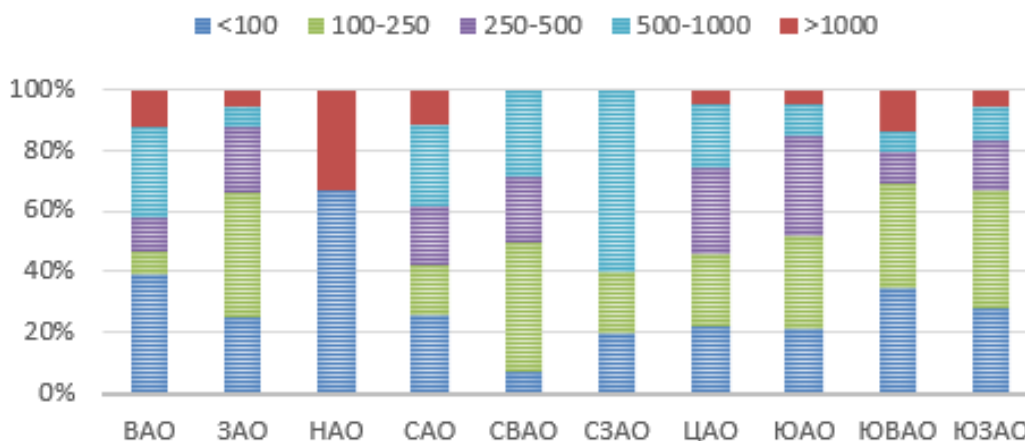
Смена лидера объясняется появлением на рынке большого количества предложений на продажу в бизнес-парке класса «В-» на ул. Баркляя (ЗАО). В тройку лидеров также вошел Восточный округ столицы – 15,0%.

Более 50% экспонируемых офисных объектов – это помещения площадью до 250 кв. м. На объекты площадью 250-500 кв. м приходится 21% предложений. 8% объектов реализуются в диапазоне свыше 1 000 кв. м.



Распределение количества экспонируемых объектов по диапазонам площади различается по округам Москвы, при этом преобладают объекты площадью до 500 кв. м (76% предложений).

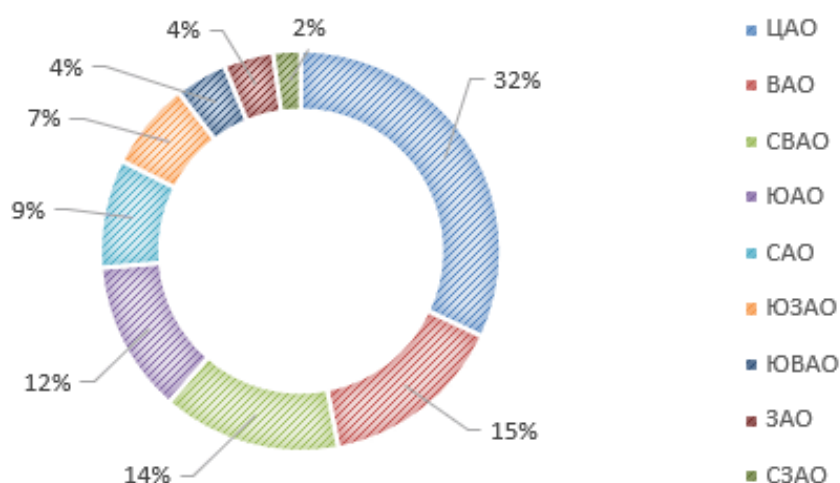
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДИ В ОКРУГАХ МОСКВЫ



Больше всего офисов в аренду, как по количеству предложений, так и по суммарной площади, было сформировано следующими адресами:

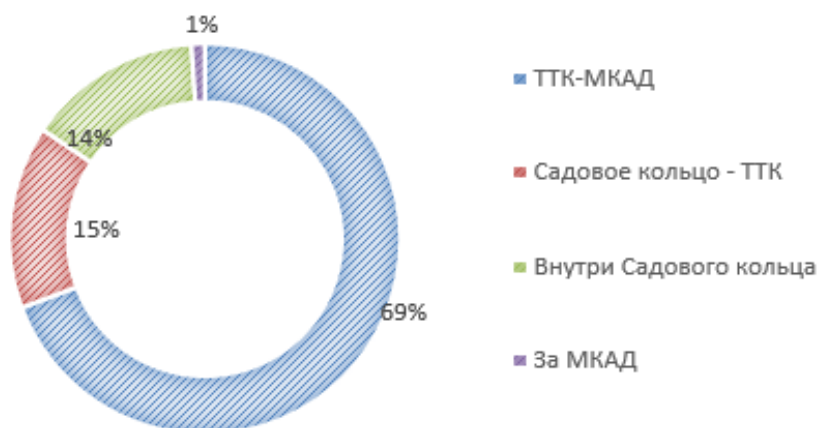
- Офисный комплекс «Палау» (Дмитровское шоссе, д. 87), более 10 000 кв. м в аренду.
- Офисное здание на Ленинском проспекте, д. 19, стр. 1 общей площадью 8 095 кв. м.
- Офисное здание на ул. Новохохловской, д. 21, корп. 2, стр. 1 общей площадью 8 260 кв. м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБ АРЕНДЕ ПО ОКРУГАМ



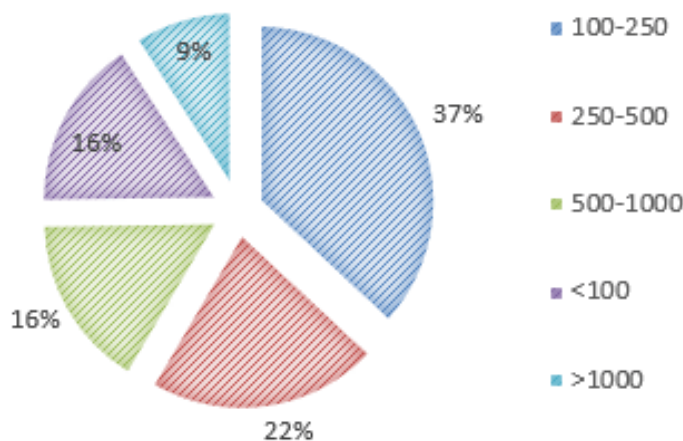
В структуре предложений по аренде офисной недвижимости класса С (В-) в 2020 году 32% предложений зафиксированы в Центральном округе. Восточный и Северо-Восточный округа уступают по количеству предложений Центральному, формируя 15% и 14% соответственно.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБ АРЕНДЕ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ



Площадь большинства помещений, предлагаемых в аренду, – 100-250 кв. м. На втором месте по распространенности офисные помещения площадью 250-500 кв. м. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 500 - 1 000 кв. м. Относительно редки в анализируемом сегменте предложения аренды площадей свыше 1 000 кв. м – площади такого формата характерны для офисных объектов класса А и В+.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБ АРЕНДЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДИ



В разрезе округов, объекты площадью 100-250 кв. м также встречаются чаще. На втором месте офисные помещения площадью 250-500 кв. м.

Спрос на покупку офисов класса С (В-) в Москве

Наибольшим спросом при покупке офисной недвижимости класса С (В-) в Москве пользуются отдельно стоящие здания в Центральном административном округе. На спрос влияет состояние здания и возможность реконструкции. Большим спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки для личных автомобилей сотрудников и клиентов.

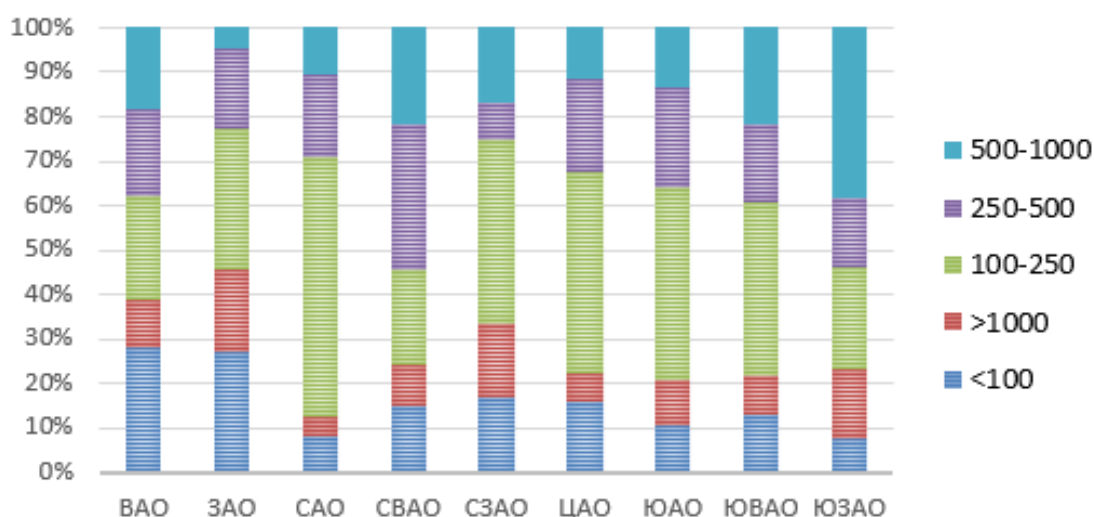
Спрос на аренду офисов класса С (В-) в Москве

Спрос на аренду офисных объектов класса С (В-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам. Среди арендаторов офисных объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 45-55% объема поглощения. По мере роста бизнес-показателей, такие компании типично переезжают в представительские офисы класса А и В+. Обратная ротация происходит, когда компании, которые стремятся оптимизировать расходы в силу своего финансового состояния, переезжают из офисов класса В+ в бюджетные офисы. Также отмечается спрос со стороны арендаторов за счет перехода из одних объектов в другие на более выгодных коммерческих условиях и сокращения арендуемой площади.

Коммерческие условия продажи офисов класса С (В-)

Самым дорогой округ столицы – Центральный, средняя цена предложения в котором составила 183 354 руб. за кв. м. На втором месте по стоимости – Западный округ, в котором средняя цена предложения по продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) по итогам I полугодия 2020 года составила 165 461 руб. за кв. м. На третьем по стоимости месте офисная недвижимость Юго-Западного округа – 143 537 руб. за кв. м. Наиболее бюджетные предложения внутри МКАД экспонируются в Восточном и Юго-Восточном округах, средняя цена предложения в которых за исследуемый период составила 92 529 и 97 569 руб. за кв. м соответственно.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБ АРЕНДЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДИ В ОКРУГАХ МОСКВЫ



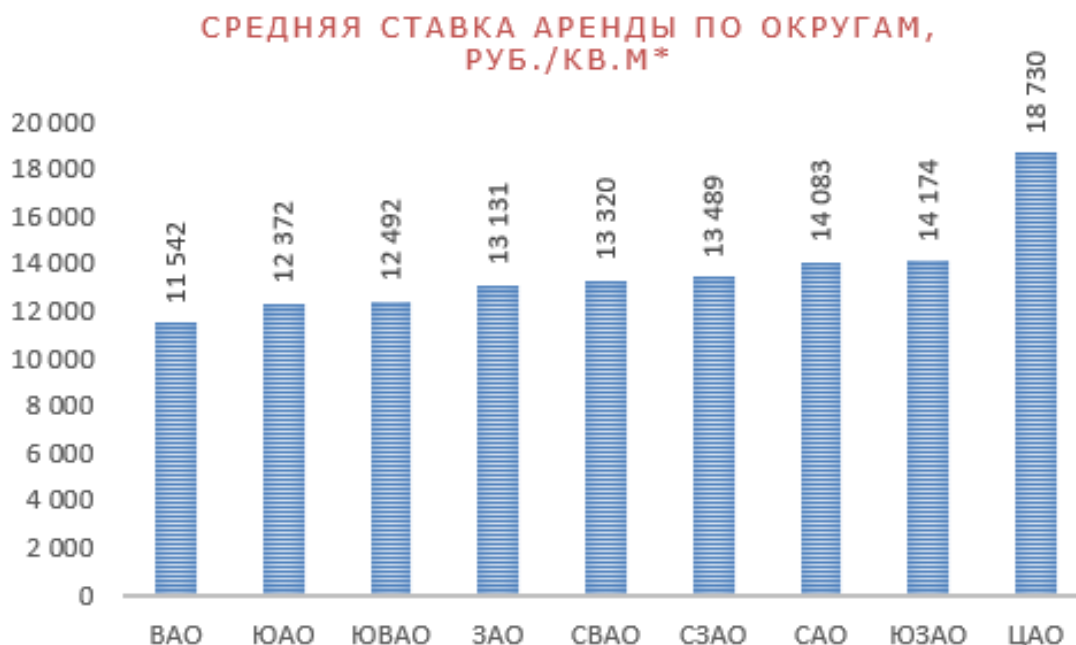
По мере удаления от центра цена предложения о продаже объектов офисной недвижимости уменьшается. Так, внутри Садового кольца средняя цена предложений о продаже офисной недвижимости класса С (В-) в 2020 году составляла 190 296 руб. за кв. м, между Садовым кольцом и ТТК 161 874 руб. за кв. м, между ТТК и МКАД – 115 524 руб. за кв. м, а за границей МКАД –

112 461 руб. за кв. м. Цена зависит от престижности и транспортной доступности районов.



Коммерческие условия при аренде офисов класса С (В-)

Аналогично ситуации на рынке продажи, ставки аренды также в среднем уменьшаются по мере удаления от центра города. Выше других – ставки аренды в Центральном округе. В Западном, Северном, Южном и Северо-Западном округах ставки примерно сопоставимы. Минимальные ставки аренды в черте Москвы на Востоке, Юге и Юго-Востоке, что в целом соотносится с рейтингом районов по ценам предложений.



Арендные ставки указаны с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей

Ставки капитализации на офисном рынке класса С (В-)

Ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) в Москве по итогам I полугодия 2020 г. варьируются в диапазоне 10,0-12,0%.

Прогнозы для рынка офисов класса С (В-)

В 2020 году рынок офисной недвижимости будет продолжит быть под давлением ситуации с пандемией Covid-19. С одной стороны, закончился период весенне-летней самоизоляции и ограничений, люди вернулись в офисы, но с другой стороны есть ожидание повторения ситуации с вирусом осенью 2020 года, поэтому многие компании продолжают работать в удаленном режиме. В данной ситуации возможен пересмотр ставок аренды и ставок капитализации.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений.

При мониторинге офисно-торговой и схожей недвижимости г. Лобня по состоянию на дату оценки были выявлены несколько предложений, аналогичных оцениваемому объекту. Данные предложения о продаже приведены в соответствующем разделе Отчета («Сравнительный подход»).

5.5. Описание района расположения объектов.

Оцениваемый объект расположен на ул. Ленина в г. Лобня Московской области в ≈ 23 км от МКАД по Дмитровскому шоссе.

Лобня – город областного подчинения в Московской области России. Образует городской округ город Лобня. Расположен в 15 км к северу от Москвы (считая от МКАД).

Железнодорожная станция на линии Москва – Савёлово (26 км от Савёловского вокзала).

Население – 90 231 чел. (2020 г.).

В окрестностях Лобни – международный аэропорт Шереметьево, поэтому средний уровень жизни населения довольно высок (многие работают в аэропорту).

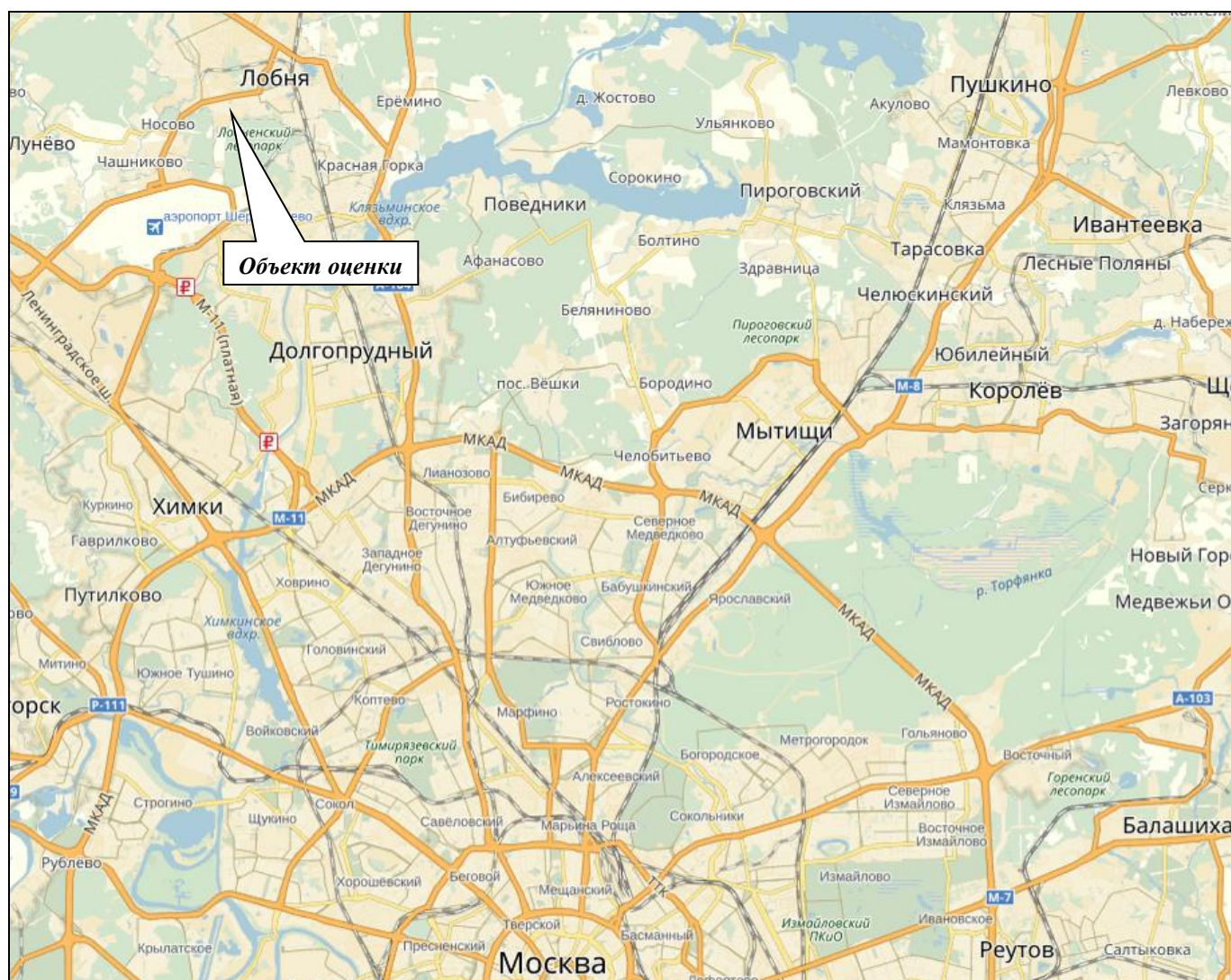
Природный заказник «Озеро Киово» долгое время являлся крупнейшим в Европе гнездовьем озёрных чаек. Из-за заболачивания берегов озера, с начала 1990-х годов колония чаек сократилась до нескольких десятков особей. Чайка является символом Лобни.

На севере Лобни, в микрорайоне Луговая, расположен уникальный памятник архитектуры, одна из первых в мире гиперболоидных конструкций: стальная ажурная сетчатая башня. Гиперболоидная водонапорная башня построена по проекту великого инженера и учёного Владимира Григорьевича Шухова (из более двухсот построенных им в России башен осталось всего 7, самая известная – Шуховская башня на Шаболовке в Москве). Гиперболоидные

конструкции впоследствии строили многие знаменитые архитекторы: Гауди, Ле Корбюзье, Оскар Нимейер.

Ведётся жилищное строительство силами компаний ЗАО УК «МС-Групп», Триумф Элит Констракшн, Лидер Групп, Авангард-Риэлти, ЛОСК (Лобненская общегородская строительная компания), «Регионинвестстрой», «ПИК», «Эл-Си» (Азиндор), «Капиталь-2000», «Мортон», ГК «Монолит», «Горизонт Девелопмент». С 2010 года в городе Лобня ведётся застройка нового микрорайона «Восточный». В рамках этого проекта застройщик Лобни «БРЭСТ» осуществляет строительство многоквартирных домов. Эти дома расположены по адресу: микрорайон «Восточный», Свободный проезд, дом 1, 3, 5, 7 и 9.

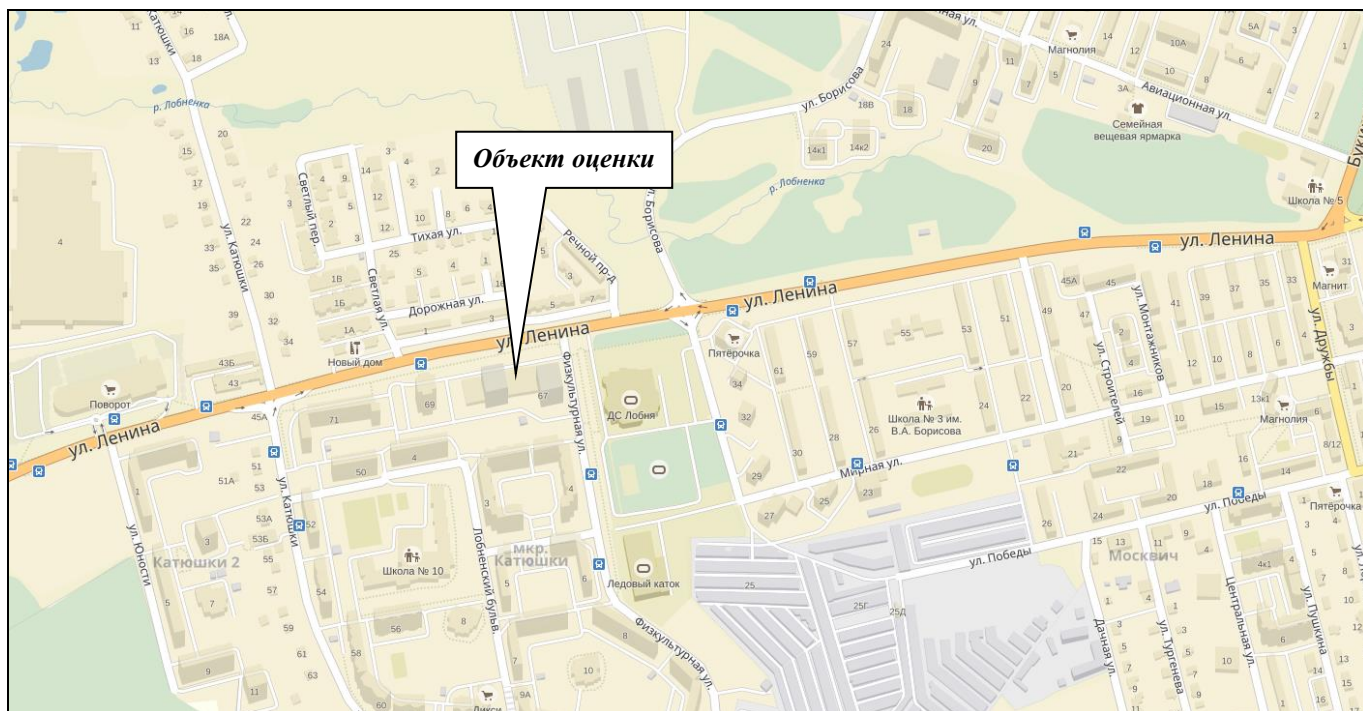
Местонахождение объекта оценки относительно г. Москвы.



В 2014 году объём промышленного производства составил 32,3 млрд. руб. Рост прибыли предприятий города составил 103,2% к уровню 2013 года, или 1150 млн. руб. Объём инвестиций в основное производство за год увеличился до 2,8 млрд. руб., что на 8% больше, чем в 2013 году. С учетом строительства жилья инвестиции за год превысили 6,8 млрд. руб. Объём розничного товарооборота составил 6,4 млрд. руб. и превысил показатель 2013 года на 11%. Платные услуги населению оказаны на сумму 3,1 млрд. руб. Средняя заработная плата на предприятиях и в

организациях города выросла на 18,5% и составила 77 тыс. руб. (по официальным данным городского портала).

Местонахождение объекта оценки относительно района расположения.



6. Анализ наиболее эффективного использования.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Определение справедливой стоимости» п. 27: «Оценка справедливой стоимости нефинансового актива принимает во внимание способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом».

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается во внимание такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым и финансово осуществимым, как изложено ниже:

(а) Физически возможное использование определяется с учетом физических характеристик актива, которые участники рынка приняли бы во внимание при установлении цены на этот актив (например, местонахождение или размер объекта недвижимости).

(б) Юридически допустимое использование определяется с учетом любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка приняли бы во внимание при установлении цены на этот актив (например, правила зонирования, применимые к объекту недвижимости).

(с) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование недвижимого и движимого имущества доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование данного актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный объект движимого имущества при данном использовании.

Согласно Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, установлено следующее:

1. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.
2. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

3. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.
4. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.
5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
6. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.
7. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
8. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования (наилучшего и наиболее эффективного использования) лежит в основе оценок справедливой и рыночной стоимости недвижимости.

Резюмируя вышесказанное, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

При отборе различных вариантов использования объекта для выбора и наиболее эффективного из них учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая допустимость: рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонообразовании.

- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном районе вариантов использования.
- Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно допустимый вариант использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования проводится:

- для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки.
- для застроенного земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.

В рамках настоящего исследования анализ наиболее эффективного использования для земельного участка как условно свободного не проводился, поскольку целью оценки является определение справедливой стоимости существующих улучшений земельного участка. Снос, реконструкция объекта недвижимости с увеличением площадей, также не представляется возможным, поскольку оцениваемое имущество представляет собой встроенные помещения, что не позволяет изменять текущее использование участка в интересах собственника рассматриваемых помещений.

Поэтому в рамках данной работы анализ НЭИ проводился только для застроенного земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования проводился по следующим критериям:

Качественный анализ наиболее эффективного использования.

Таблица №11

№ п/п	Критерии	Факты	Анализ
1	Юридически разрешённое использование	При рассмотрении возможных вариантов использования объекта оценки в первую очередь, следует учитывать существующие ограничения и требования действующих градостроительных нормативных документов, обременяющих объект	Согласно первоначальному функциональному назначению, рассматриваемый объект является нежилым объектом, поэтому целесообразно рассмотреть варианты использования помещений под коммерческое назначение

№ п/п	Критерии	Факты	Анализ																															
2	Физическая возможность	На этапе рассмотрения вариантов возможного использования объекта недвижимости с точки зрения физической возможности, следует учитывать только юридически правомочные варианты	<p>Оценщиками организации было принято решение о проведении анализа физической и финансовой (экономической) осуществимости методом качественного анализа вариантов использования помещения (для расчетов принята 4-х бальная шкала).</p> <p>Шкала оценок, использованных в таблице:</p> <p>1 – плохо 2 – удовлетворительно 3 – хорошо 4 – отлично</p> <table border="1" data-bbox="783 521 1497 943"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Характеристика</th> <th colspan="3">Тип помещений</th> </tr> <tr> <th>Административное</th> <th>Торговое</th> <th>Производственно-складское</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общая площадь</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Объемно-планировочное решение</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Местонахождение</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Наличие инженерных сетей</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Общее физическое состояние</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Суммарный балл</td> <td>17</td> <td>20</td> <td>19</td> </tr> </tbody> </table>	Характеристика	Тип помещений			Административное	Торговое	Производственно-складское	Общая площадь	4	4	4	Объемно-планировочное решение	1	4	3	Местонахождение	4	4	4	Наличие инженерных сетей	4	4	4	Общее физическое состояние	4	4	4	Суммарный балл	17	20	19
Характеристика	Тип помещений																																	
	Административное	Торговое	Производственно-складское																															
Общая площадь	4	4	4																															
Объемно-планировочное решение	1	4	3																															
Местонахождение	4	4	4																															
Наличие инженерных сетей	4	4	4																															
Общее физическое состояние	4	4	4																															
Суммарный балл	17	20	19																															
3	Экономическая целесообразность	Рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет приносить доход владельцу объекта	<p>Учитывая местоположение объекта и ближайшее окружение и особенности объекта, было определено, что с точки зрения физической осуществимости территория объекта может быть использована в различных коммерческих целях.</p> <p>Исходя из физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования и, принимая во внимание функциональное назначение, местоположение, физическое состояние объекта оценки, а также законодательно-правовые характеристики, наиболее экономически приемлемое использование объекта оценки будет достигаться при использовании рассматриваемых помещений в качестве торговых</p>																															
4	Максимальная эффективность	Критерием максимальной эффективности является максимальный размер возврата инвестируемого капитала или максимальный периодический доход	<p>Таким образом, учитывая объемно-планировочные решения, имеющиеся коммуникации, физическое состояние, а также местонахождение оцениваемого имущества, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективное использование Объекта оценки – в качестве помещений торгового назначения</p>																															

Источник: анализ Оценщика

7. Анализ достаточности и достоверности информации.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки Оценщик должен произвести Анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Для определения справедливой стоимости объекта оценки Оценщиками была проанализирована следующая информация:

- Задание на оценку;
- фотографии объекта оценки;
- предоставленная документация;
- общий макроэкономический анализ и анализ сегмента рынка имущества, аналогичного объекту оценки;
- дополнительная информация для описания объекта оценки, подтвержденная ссылками на источники информации.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Оценщик принял при оценке ряд допущений и ограничивающих условий (см. п. 1.4. Отчета). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Проведенный анализ Объекта оценки показал, что Оценщик располагает достаточной информацией для определения справедливой стоимости Объекта оценки.

8. Основные методологические положения оценки.

8.1. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки.

При использовании понятия "стоимости" при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп.).
- Федеральный Стандарт Оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности. Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

В соответствии с п.5 ФСО №2 при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Согласно вышеуказанным документам, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

8.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Стандарт введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н.

Данный стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с п. 24 Стандарта, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

8.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13.

Табл. №12. Анализ Оценщика по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13

№ п/п	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3)	Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
1	<p>Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.</p>	<p>Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.</p>
2	<p>В соответствии с п.11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • сравнительный подход; • доходный подход; • затратный подход; <p>При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных</p>	<p>В соответствии с п. 62 Стандарта, три наиболее широко используемыми методами оценки являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • рыночной подход; • доходный подход; • затратный подход; <p>Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.</p>

факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Выводы из проведенного анализа по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13:

1. Для Объекта оценки, понятию *рыночная стоимость* из положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ соответствует понятие из Стандарта (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" *справедливая стоимость*, т.е. данные определения в отношении Объекта оценки являются рыночными синонимами.
2. Положения стандартов содержат общие методы и подходы при проведении оценки:
 - сравнительный (рыночный) подход;
 - доходный подход;
 - затратный подход.
3. Таким образом, в рамках данной работы значение *рыночной стоимости* и *справедливой стоимости* в отношении Объекта оценки являются одинаковыми.

8.4. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

Согласно ФСО №1 гл. III Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Затратный подход.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- ✓ затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных

участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

✓ затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

✓ затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

✓ в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

✓ для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

✓ расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

✓ затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек,

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

- ✓ для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- ✓ величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- ✓ сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- ✓ в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- ✓ при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- ✓ для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности

цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

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

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

✓ для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав

арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

✓ помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- ✓ доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- ✓ в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- ✓ метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- ✓ метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- ✓ метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

- ✓ структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ✓ для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- ✓ оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Выбор подходов к оценке.

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости - ожидаемые будущие доходы. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Имеются два метода пересчета дохода, получаемого от владения недвижимостью, в оценку стоимости:

- ✓ метод прямой капитализации;
- ✓ метод дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков основан на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Метод дисконтированных денежных потоков

более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Метод дисконтирования денежных доходов применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен (введен в действие).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

Оценщиком принято решение отказаться от применения доходного подхода к оценке справедливой стоимости оцениваемого недвижимого имущества, поскольку отсутствуют данные для реализации метода дисконтирования денежных потоков, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от владения недвижимостью (в т.ч. отсутствуют данные об операционных/эксплуатационных расходах), а также не выполняются условия для реализации метода капитализации доходов, а именно: потоки доходов в текущей ситуации с пандемией, как правило, нестабильны и, как следствие, непредсказуемы.

Согласно ФСО №7 установлено, что "затратный подход рекомендуется использовать:

- ✓ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ✓ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения...".

Поскольку Объектом оценки являются встроенные помещения, а также принимая во внимание тот факт, что рынок коммерческой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит (на рынке представлено большое количество предложений о продаже коммерческой недвижимости), Оценщиком было принято решение отказаться от применения затратного подхода к оценке рассматриваемого Объекта оценки.

Информация о применяемых подходах к оценке.

Учитывая вышесказанное, Оценщиками организации было принято решение об оценке Объекта с использованием рыночного (сравнительного) подхода, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость Объекта оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.

9. Оценка справедливой стоимости.

9.1. Рыночный (сравнительный) подход.

Обоснование выбора метода оценки.

«Сравнительный подход» - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки» (в соответствии с ФСО №1 от 20 мая 2015 г.).

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

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

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

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- ✓ качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- ✓ количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- ✓ сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- ✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- ✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3-6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по ценам предложений объектов недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации (Интернет-сайты): <https://cian.ru>, www.avito.ru и др.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости

оцениваемого объекта, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод прямого сравнения продаж.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта сравнительным подходом. Описание алгоритма расчета в рамках подходов приведено в соответствующих разделах настоящего отчета.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки⁹:

- Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.
- Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи права в качестве базиса для определения рыночной стоимости прав на оцениваемый объект недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи прав на сравнимый объект (либо объекты), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

⁹ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объекта недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода сравнительного анализа продаж Оценщик выделил следующие основные элементы сравнения, применимые к оцениваемому объекту в рамках выбранной методики оценки.

- ✓ вид права;
- ✓ ограничения (обременения) прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия продажи (предложения);
- ✓ дата предложения;
- ✓ торг;
- ✓ местоположение (в т.ч. удаленность от ближайшей станции метро, расположение относительно «красной линии»);
- ✓ тип объекта (встроенное помещение или ОСЗ);
- ✓ наличие отдельного входа;
- ✓ назначение объекта;
- ✓ общая площадь, кв. м;
- ✓ этаж расположения помещения в здании;
- ✓ уровень отделки помещений и его физическое состояние;
- ✓ техническое состояние здания.

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

В соответствии с требованиями ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

Поскольку тексты объявлений не всегда содержат полную и достоверную информацию относительно объекта недвижимости (так, например, площадь иногда указывается с округлением, удаленность от метро может быть искажена и т. п.), на данном этапе Оценщик проводил проверку размещенной информации. В качестве источников дополнительных сведений использовались общедоступные Интернет-сайты и сервисы, а также базы данных, такие как Публичная кадастровая карта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>), Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/), Яндекс-карты (<https://yandex.ru/maps>), сайты агентств недвижимости, где может указываться дополнительная информация относительно объекта недвижимости.

Обоснование выбора объектов-аналогов:

На предыдущих этапах Оценщиком проведен анализ открытых источников информации и подготовлена расширенная выборка предложений о продаже объектов недвижимости, схожих с единым объектом недвижимости. Из расширенной выборки объектов недвижимости проводится отбор наиболее схожих с Объектом оценки аналогов, по которым имеется достаточная для расчета рыночной стоимости Объекта оценки информация, в т.ч. та, которая получена Оценщиком с использованием источников дополнительных сведений; Оценщик был вынужден исключить из расширенной выборки объектов те потенциальные аналоги, по которым отсутствовала достаточная для определения рыночной стоимости Объекта оценки информация. Выбранные объекты использовались впоследствии в качестве аналогов Объекта оценки. Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

Отобранные объекты-аналоги наиболее схожи с Объектом оценки и расценены Оценщиком как достаточно показательные для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества.

В приведенной ниже таблице указываются сводные уточненные параметры (характеристики и элементы сравнения) отобранных из расширенной выборки объектов недвижимости, по которым осуществляется сопоставление Объекта оценки и объектов-аналогов.

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены ниже.

В результате анализа рынка были выявлены следующие предложения о продаже нежилых помещений, аналогичных Объекту оценки ¹⁰:

Таблица №13

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наименование	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Тип (ОСЗ / встроенное помещение)	Встроенное помещение (пристройка к жилому дому)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение (пристройка к жилому дому)
Местоположение (район)	Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67	Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67	Московская область, г. Лобня, ул. Колычева, д. 1	Московская область, г. Лобня, Лобненский бульвар, д. 12	Московская область, г. Лобня, ул. Борисова, д. 24
Характеристика местоположения	1-я линия домов по ул. Ленина (местоположение - "на красной линии")	1-я линия домов Лобненского бульвара, вход со двора (местоположение - "внутри квартала")	1-я линия домов ул. Центральная (местоположение - "внутри квартала")	1-я линия домов Лобненского бульвара (местоположение - "внутри квартала")	1-я линия домов по ул. Борисова (местоположение - "на красной линии"). Не совсем большой пешеходный и транспортный поток (в сравнении с объектом оценки)
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Планировка	Смешанная (торговый зал, административные и подсобные помещения)	Смешанная (торговый зал, административные и подсобные помещения)	Смешанная (торговый зал, административные и подсобные помещения)	Смешанная (торговый зал, административные и подсобные помещения)	Смешанная (торговый зал, административные и подсобные помещения)
Общая площадь, кв. м	2 818,2	630,6	104,2	105,9	697
в том числе:					

¹⁰ Ввиду сложившейся ситуации на данном рынке, представители собственников (сотрудники агентств недвижимости, частные риэлторы) не предоставляют подробную информацию о продаваемых объектах до осмотра или заключения агентского договора. Однако, установлено, что характеристики указанных объектов-аналогов, полученных нами в результате бесед (консультаций) с представителями собственников, сопоставимы с Объектом оценки, что позволяет нам использовать данные объекты-аналоги при применении сравнительного подхода.

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
- подвал, кв. м	0	0	0	0	220,5
- цоколь, кв. м	0	0	0	105,9	0
- первый этаж, кв. м	2 818,2	40,6	104,2	0	248,4
- второй этаж и выше, кв. м	0	590	0	0	228,1
Этаж расположения помещения / этажность здания	1 / 22 (2 – пристройка)	1, 2 / 21	1 / 17	Цоколь / 17	Подвал, 1, 2, мансарда / 14 (2, мансарда – пристройка)
Земельный участок	Земельно-правовые отношения не оформлены	Земельно-правовые отношения не оформлены	Земельно-правовые отношения не оформлены	Земельно-правовые отношения не оформлены	Земельно-правовые отношения не оформлены
Вид права на объект оценки	Право собственности на помещения, права на земельный участок не оформлены	Право собственности на помещения, права на земельный участок не оформлены	Право собственности на помещения, права на земельный участок не оформлены	Право собственности на помещения, права на земельный участок не оформлены	Право собственности на помещения, права на земельный участок не оформлены
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Техническое состояние здания	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Техническое состояние отделки ¹¹	Хорошее состояние	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Инженерные системы и коммуникации	Стандартный набор	Стандартный набор	Стандартный набор	Стандартный набор	Стандартный набор
Парковка автотранспорта	На территориях, прилегающих к объекту, имеется организованная парковка	На территориях, прилегающих к объекту, имеется организованная парковка	На территориях, прилегающих к объекту, имеется организованная парковка	На территориях, прилегающих к объекту, имеется организованная парковка	На территориях, прилегающих к объекту, имеется организованная парковка
Финансовые условия	Типичные (справедливая / рыночная стоимость)	Типичные (расчет путем перечисления единовременного платежа, без рассрочки)	Типичные (расчет путем перечисления единовременного платежа, без рассрочки)	Типичные (расчет путем перечисления единовременного платежа, без рассрочки)	Типичные (расчет путем перечисления единовременного платежа, без рассрочки)

¹¹ Информация о техническом состоянии отделки определялась на основании представленных в объявлениях фотографий, а также консультаций с продавцами данных объектов, несмотря на то, что, как правило, в объявлениях указаны такие категории, как "свежий ремонт", "сделан ремонт", "косметический ремонт", "среднее состояние" и т.д. Стоит отметить, что класс качества ремонтных работ и описание примерных ремонтных работ приведены на стр. 91 (см. Таблица №16).

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	Дата оценки - 18 декабря 2020 г.	Текущее время	Текущее время	Текущее время	Текущее время
Компоненты стоимости, не связанные с объектом недвижимости	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Цена предложения с учетом НДС, за объект	-	31 561 530 руб.	10 420 000 руб.	6 883 500 руб.	49 000 000 руб.
Цена предложения с учетом НДС, за м ²	-	50 050 руб.	100 000 руб.	65 000 руб.	70 301 руб.
Точная ссылка на источник данных	См. раздел 4.1. Отчета	Тел.: +7 495 266-87-06. https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/204708339/	Тел.: +7 985 222-28-36. https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/204770145/	Тел.: +7 495 023-92-83. https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/210929272/	Тел.: +7 916 523-90-34. https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/149135912/

Результаты реализации 3-го этапа представлены ниже.

Этап 3. Определение и последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Для определения справедливой / рыночной стоимости имущественных прав на Объект оценки, объекты-аналоги подвергались корректировкам в зависимости от степени различия основных параметров аналогов с соответствующими параметрами оцениваемого объекта. Далее приведено описание основных корректировок.

1. Финансовые условия. Анализ условий предложений позволяет сделать вывод, что указанные предложения предполагают типичные условия оплаты в ходе реализации сделки, то есть расчет путем перечисления денежных средств единовременным платежом без рассрочки и иных особых условий. Таким образом, проведение корректировки не требуется.

2. Условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках, между продавцом и покупателем не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному параметру не проводилась.

3. Снижение цены в процессе торга. В связи с тем, что фактические цены сделок являются, как правило, коммерческой тайной, в качестве исходной информации использовались цены предложений. Поскольку итоговая величина сделки является результатом переговоров между продавцом и покупателем, а цена предложения отражает только точку зрения одной стороны (продавца), необходимо проведение корректировки на снижение цены предложения в процессе торга. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018), минимальное значение величины корректировки на торг при сделках с офисно-торговыми объектами свободного назначения и сходными типами объектов недвижимости составляет 9,9% (стр. 279, таблица 168 справочника):

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Таким образом, Оценщиками организации было принято решение о применении в дальнейших расчетах понижающей корректировки в размере 9,9%.

4. Вид права. Поскольку передаваемые права на объекты-аналоги аналогичны правам на объект оценки – право собственности на нежилые помещения (земельно-правовые отношения, по

сложившейся практике, как правило, не оформляются), а ограничения (обременения) прав не выявлены (отсутствуют), корректировка на данный критерий не проводилась.

5. Дата предложения (продажи). Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке нежилых помещений. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

6. Тип объекта. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2018), среднее значение отношения удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки (при сделках с офисно-торговыми объектами свободного назначения и сходными типами объектов недвижимости) составляет 0,89 (Таблица 104, стр. 206):

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

Комментарии к корректировке:

Например, если объект А стоит меньше объекта В на 11% (коэффициент 0,89), то это не означает, что объект В стоит больше объекта А на 11%. Поэтому корректировка в сторону понижения стоимости 11% не может быть непосредственно использована в качестве корректировки в сторону повышения стоимости. Нетрудно показать, что при соотношении между ценами объектов А и В, цена объекта В будет больше цены объекта А на 12%. Расчет осуществляется следующим очевидным способом:

$$C_A = C_B \times 0,89 \text{ (понижающая корректировка в размере 11\%)}$$

$$C_B = C_A / 0,89 = C_A \times 1,12 \text{ (повышающая корректировка в размере 12\%)}$$

Поскольку все рассматриваемые объекты являются встроенными помещениями, проведение корректировки не требуется.

7. **Функциональное назначение.** Все представленные аналоги, а также оцениваемый объект функционально представляют собой нежилые помещения торгового назначения, вследствие чего корректировка не требуется.

8. **Планировка.** Проведенный анализ не выявил существенных различий в планировках Объекта оценки и представленных аналогов. В помещениях предусмотрены торговый зал, административные и подсобные помещения. На основании вышесказанного проведение корректировки не требуется.

9. **Местоположение (район).** Корректировка на местоположение проводится с учетом удаленности от г. Москвы, района расположения, инфраструктуры вокруг объекта и т.п. показателей. Данная корректировка учитывает сопоставимость районов расположения и приводит стоимости объектов-аналогов к условиям района расположения Объекта оценки. Поскольку все рассматриваемые объекты имеют схожие характеристики локального местоположения, Оценщиками организации было принято решение отказаться от введения корректировки на данный критерий.

Характеристика местоположения (расположение относительно "красной линии"). Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018), среднее значение отношения удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии (при сделках с офисно-торговыми объектами свободного назначения и сходными типами объектов недвижимости), составляет 0,80 (Таблица 59, стр. 148):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Учитывая характеристики объекта-аналога №4, экспертом было принято решение применить к данному объекту поправочные коэффициенты расширенного интервала используемого Справочника:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87

Поскольку рассматриваемые объекты-аналоги №№1, 2, 3 расположены внутри квартала, в отличие от оцениваемого объекта, требуется применение повышающей корректировки в размере 25% (1/0,80-1). К аналогу №4 оценщиком было принято решение о применении меньшей величины повышающей корректировки, рассчитанной с использованием расширенного интервала значений, в размере 8,75% (0,87/0,80-1).

10. Наличие отдельного входа. Согласно данным таблицы №117 «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018) была определена корректировка на различия объектов по критерию «наличие отдельного входа».

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

Учитывая характеристики рассматриваемых объектов, корректировка не применялась.

11. Этаж/этажность здания. Поскольку у рассматриваемых объектов существуют отличия в расположении помещений в здании (этаж расположения), требуется проведение корректировки. Расчет корректировки на этаж расположения для офисно-торговых объектов свободного назначения был определен согласно таблице 110 (стр. 216) «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Таким образом, средние значения данных Справочника показали, что при прочих равных условиях, цена подвальных, цокольных помещений и помещений на втором этаже (и выше) на 27%, 20% и 15% дешевле аналогичных объектов на первом этаже. Поскольку поэтажный состав рассматриваемых помещений различен, величина корректировки на этаж производилась по формуле, учитывающий структуру площадей:

$$Kn = \left(\frac{(k_{(n)}) * S_{(n)0} + k_{(u)} * S_{(u)0} + S_{(l)0} + k_{(II)} * S_{(II)0}}{(k_{(n)}) * S_{(n)n} + k_{(u)} * S_{(u)n} + S_{(l)n} + k_{(II)} * S_{(II)n}} \right) - 1 * 100\%$$

где:

K_n – общий коэффициент корректировки на этаж помещений, входящих в состав аналога n ;

$k_{(n)}$ – коэффициент корректировки стоимости подвальных помещений относительно стоимости помещений первого этажа (0,73);

$k_{(u)}$ – коэффициент корректировки стоимости цокольных помещений относительно стоимости помещений первого этажа (0,80);

$k_{(II)}$ – коэффициент корректировки стоимости помещений 2-го этажа и выше относительно стоимости помещений первого этажа (0,85);

$S_{(n)0}$ – площадь подвальных помещений Объекта оценки;

$S_{(u)0}$ – площадь цокольных помещений Объекта оценки;

$S_{(l)0}$ – площадь помещений первого этажа Объекта оценки;

$S_{(II)0}$ – площадь помещений второго этажа и выше Объекта оценки;

$S_{(n)n}$ – площадь подвальных помещений аналога n ;

$S_{(u)n}$ – площадь цокольных помещений аналога n ;

$S_{(l)n}$ – площадь помещений первого этажа аналога n ;

$S_{(II)n}$ – площадь помещений второго этажа и выше аналога n .

Результаты расчетов представлены в нижеследующей таблице:

Таблица №14

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	2 818,2	630,6	104,2	105,9	697
в том числе:					
- подвал, кв. м	0	0	0	0	220,5
- цоколь, кв. м	0	0	0	105,9	0
- первый этаж, кв. м	2 818,2	40,6	104,2	0	248,4
- второй этаж и выше, кв. м	0	590	0	0	228,1
Этаж/этажность здания	1 / 22 (2 – пристройка)	1, 2 / 21	1 / 17	Цоколь / 17	Подвал, 1, 2, мансарда / 14 (2, мансарда – пристройка)
Корректировка на этаж, %	-	16	0,0	25	16

12. Состояние здания. Поскольку техническое состояние всех зданий, в которых расположены рассматриваемые объекты, можно охарактеризовать, как «отличное», проведение корректировки не требуется.

13. Площадь помещений. Площадь – одна из основных характеристик помещений. Цена 1 м² объектов с меньшей общей площадью предлагается на рынке дороже, чем цена 1 м² объектов с большей площадью. Для учета различия в площадях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами (при сделках с офисно-торговыми объектами свободного назначения) воспользуемся информацией, представленной в таблице 95 (стр. 184) «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018):

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

Таким образом, корректировки на площадь для представленных объектов-аналогов составят:

Таблица №15

Наименование	Площадь помещения, кв. м	Корректировка на площадь
Объект оценки	2 818,2	-
Объект-аналог №1	630,6	-13%
Объект-аналог №2	104,2	-28%

Объект-аналог №3	105,9	-28%
Объект-аналог №4	697	-13%

14. Инженерные системы и коммуникации. Все представленные аналоги, а также оцениваемый объект оснащены стандартным для помещений аналогичных назначений комплектом инженерных систем и коммуникаций: электричество, водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция. Затраты на проведение кондиционирования, Интернет и голосовой связи в настоящее время не существенны и учету не подлежат. Таким образом, корректировка не требуется.

15. Парковка для автотранспорта. На территориях, прилегающих к рассматриваемым объектам, имеется организованная парковка. Таким образом, корректировка не требуется.

16. Внутренняя отделка. При оценке стоимости недвижимости учитывается также техническое состояние отделочных работ и качество отделки. Внесение поправки на техническое состояние отделки обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом.

Проведя анализ цен на стройматериалы и работы строительных и отделочных организаций¹², были получены следующие величины затрат на проведение ремонтно-отделочных работ, актуальные на текущий момент (руб. за кв. м):

Таблица №16

Класс качества ремонтных работ	Описание примерных ремонтных работ	Величина корректировки, руб. за м ²
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые	≈ -5 000
Без отделки	Состояние помещения без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т. д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам	0
Под чистовую отделку	Проведены чистовые работы	≈ 5 000
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка и оконных рам)	≈ 10 000

¹² Источник информации: <http://decoplus.ru>, тел.: (495) 744-50-21, конт. лицо: Алексей; <http://rem-imperial.ru>, тел.: (495) 726-10-14, конт. лицо: Александр; <http://remont-mytischi.com>, тел.: 8-901-522-52-43, конт. лицо: Павел; <http://bastroj.ru>, тел.: (499) 502-97-93, 8-903-743-11-62, конт. лицо: Александр; <http://remka.ru>, тел.: (495) 649-99-20 конт. лицо: Алексей; <http://TopDom.ru>, тел.: (495) 225-32-62, конт. лицо: Дмитрий; <http://vashsm.ru>, тел.: (495) 729-24-46; <http://sk-tricolor.ru>, тел.: (495) 911-90-11, конт. лицо: Павел Анатольевич; <http://rembrigada.ru>, тел.: (495) 507-33-74, конт. лицо: Олег; <http://remont-otdelka.ru>, тел.: 8-909-954-58-28, конт. лицо: 741-94-84 Михаил.

Класс качества ремонтных работ	Описание примерных ремонтных работ	Величина корректировки, руб. за м ²
Обычный ремонт, хорошее состояние	Стандартный ремонт. Установлены окна, двери, сантехнические коммуникации, электроточки, радиаторы отопления. Производится укладка плитка, линолеума или ковролина; устанавливается плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле	≈ 15 000
Улучшенная отделка	Улучшенный ремонт - это тоже, что и стандартный (обычный) ремонт. Дополнительно: установка электроточек в новые места и/или замена электропроводки на медную, замена радиаторов отопления (при условии, что они были ранее установлены), могут устанавливаться двухуровневые гипсокартонные потолки	≈ 25 000
Евроремонт	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90°, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров	≈ 30 000
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки помещения используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка помещения при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем	от ≈ 40 000

Таким образом, корректировка на техническое состояние отделки для рассматриваемых объектов-аналогов составит:

Таблица №17

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Техническое состояние отделки	Хорошее состояние	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Величина корректировки, руб.	-	10 000	10 000	0	0

17. Компоненты стоимости, не связанные с объектом недвижимости. В процессе изучения характеристик сопоставимых аналогов, Оценщику требуется выявить компоненты стоимости, не связанные с объектом недвижимости, в качестве которых могут выступать, например торговое оборудование, мебель или предметы интерьера, нематериальные активы, связанные с недвижимым имуществом. В случае, если подобные компоненты выявлены, требуется проведение соответствующей корректировки.

Проведенный анализ не выявил компонентов стоимости, не связанных с представленными к продаже объектами аналогами. Таким образом, корректировка не требуется.

Проанализировав другие параметры оцениваемого объекта и объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что различия не существенные или на цену не влияют.

Результаты реализации 4-го этапа представлены ниже.

Этап 4. Согласование и вывод о стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам (ФСО-1, п. 22в).

Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов строится в зависимости от полученных результатов: если после корректировок цены аналогов отличаются друг от друга в пределах погрешности расчетов, то допустимо в качестве согласованного результата принять среднее значение; в случае значительного расхождения результатов корректирования используются методы статистического анализа. Допустимое значение погрешности между минимальной и максимальной стоимостью не должна превышать 10% ¹³. Если же отличия более значительные, то стоимость объекта недвижимости вычисляется, как средняя взвешенная. В качестве весов используются величины, обратные количеству поправок.

Внесение весовых коэффициентов.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S-M) / ((N-1) * S),$$

где:

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M - количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таблица корректировок.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблице:

Таблица №18

Характеристика	Объекты-аналоги:			
	1	2	3	4
Цена предложения, руб. за кв. м с учетом НДС	50 050	100 000	65 000	70 301

¹³ Источник информации: лекционный материал из методического указания по выполнению расчетно-графической работы по дисциплине «Оценка земли и иной недвижимости» / доцент к.э.н. С.И. Комаров. –М.: ГУЗ, 2012. -71 с.- глава «Сравнительный подход к оценке недвижимости».

Корректировка на условия финансирования, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	50 050	100 000	65 000	70 301
Корректировка на условия продажи (чистота сделки), %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	50 050	100 000	65 000	70 301
Корректировка на торг, %	-9,9	-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	45 095	90 100	58 565	63 341
Корректировка на передаваемые права на объект, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	45 095	90 100	58 565	63 341
Корректировка на дату продажи (предложения), %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	45 095	90 100	58 565	63 341
Корректировка на тип объекта, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	45 095	90 100	58 565	63 341
Корректировка на назначение помещения, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	45 095	90 100	58 565	63 341
Корректировка на планировку, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	45 095	90 100	58 565	63 341
Корректировка на местоположение, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	45 095	90 100	58 565	63 341
Корректировка на красную линию, %	25	25	25	8,75
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	56 369	112 625	73 206	68 883
Корректировка на наличие отдельного входа, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	56 369	112 625	73 206	68 883
Корректировка на этаж расположения, %	16	0	25	16
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	65 388	112 625	91 508	79 904
Корректировка на состояние здания, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	65 388	112 625	91 508	79 904
Корректировка на площадь, %	-13	-28	-28	-13
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	56 888	81 090	65 886	69 516
Корректировка на коммуникации, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	56 888	81 090	65 886	69 516
Корректировка на наличие парковки, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	56 888	81 090	65 886	69 516
Корректировка на техническое состояние отделки, руб. за кв. м	10 000	10 000	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	66 888	91 090	65 886	69 516
Корректировка на компоненты стоимости, не связанные с объектом недвижимости, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	66 888	91 090	65 886	69 516

Удельный вес, %	24	24	26	26
Коэффициент вариации ¹⁴	16,26%			
Справедливая стоимость 1 кв. м, руб. с учетом НДС	73 119			
Общая площадь объекта, кв. м	2 818,2			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	206 063 966			

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС) составляет **206 063 966 руб.**

9.2. Согласование результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Поскольку в рамках настоящей оценки использовался только сравнительный подход к оценке, согласование результатов не требуется.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки составляет **206 063 966 руб.**

¹⁴ Проверка выборки на однородность с помощью коэффициента вариации. Представленная в расчетах выборка объектов-аналогов считается однородной, поскольку коэффициент вариации не превышает 33%. Базой для сравнения служит средняя арифметическая. Этот показатель вычисляется как отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической. Источник: Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие. С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368с.

10. Итоговое заключение о справедливой стоимости.

Справедливая стоимость Объекта оценки в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» по состоянию на 18 декабря 2020 года составляет:

Объект оценки	Величина стоимости с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Величина стоимости без учета НДС, руб.
Нежилое помещение №7, назначение: нежилое, площадь 2 818,2 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер: 50:41:0020504:878, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67	206 063 966	34 343 994	171 719 972

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО).

С уважением,
Оценщик I категории
Индивидуальный предприниматель



Шелухин Р.А.

18.12.2020 г.

11. Заявление о качестве оценки.

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлено в соответствии с:
 - Гражданским кодексом РФ;
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года;
 - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
 - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298;
 - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299;
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
 - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н;
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности, разработанными и утвержденными НП «АРМО».
6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

12. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Законы и нормативные акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с изменениями);
- 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 сентября 2014 г. №611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные НП «АРМО».

Книги и периодические издания.

- Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». - Москва. 1997.
- Валдайцев. «Оценка бизнеса и инноваций». - Москва. 1997.
- Григорьев. «Оценка и переоценка основных фондов». – Москва. 1997.
- Григорьев, Островский. «Оценка предприятия, имущественный подход». - Москва. 1998.
- Грязнова, Федотова. «Оценка недвижимости». - Москва. 2003.
- Коростелев. «Оценка недвижимости». - Москва. 1998.
- Крассов О.И. Земельное право. – Москва. 2004.
- Рутгайзера В. М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». – Москва. 1998.
- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY".
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018.

13. Источники Информации.

Объект-аналог №1

Свободное назначение, 630,6 м²
 Московская область, Лобня, ул. Ленина, 67 [На карте](#)
 Рогачевское шоссе, 20 км от МКАД
 Шереметьевское шоссе, 20 км от МКАД

31 561 530 Р
 50 050 Р за м²

PRO
ID 486432
 Ещё 411 объектов

+7 495 266-87-06
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

630,6 м²
 Площадь

2 из 5
 Этаж

Свободно
 Помещение

Назначение: свободное назначение
 Скидка 23.00%. Группа Компаний ПИК предлагает нежилое помещение 630.6 кв.м в мкр. "Катюшки", Офисы г. Лобня Секция 1. Первый этаж, отдельный вход, открытая планировка, высокие потолки. Встроенно-пристроенное помещение к жилому дому. Комплекс заселен. Кабинетная планировка, отдельный вход, высокие потолки. Парковка на прилегающей территории.

Объект-аналог №2

Свободное назначение, 104,2 м²
 Московская область, Лобня, ул. Кольчова, 1 [На карте](#)
 Ленинградское шоссе, 20 км от МКАД
 Дмитровское шоссе, 20 км от МКАД

10 420 000 Р
 100 000 Р за м²

PRO
ID 24118702
 Ещё 5 объектов

+7 985 222-28-36
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

104,2 м²
 Площадь

1 из 17
 Этаж

Свободно
 Помещение

Назначение: банк, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, бытовые услуги, аптека, фрукты, кальянная, медицинский центр, ломбард, продукты

Аренда помещений от 70 888 руб./мес. от 36,2 м²
 Помещения на первых этажах. Свободные планировки. Места под вывески. Витрины. Высокие потолки. Помещения на 1 линии. Интенсивный трафик. Благоустроенный район.
 +7 (495) 126-55-79
 Застройщик ООО «А101». Предложение ограничено. Проектные декларации на сайте www.a101.ru

Продажа помещений от 7,4 млн руб. От 40,5 кв. м
 Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%
 +7 (495) 126-55-69
 Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru/proto/skidka-na-kommercheskuyu-vedvizhimost-sentprolongatsiya. Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

Объект-аналог №3


Купить помещение свободное × Продажа помещения свободн... × Продам торговую площадь бу... × Продам здание улица Борисов... × +

← → ↻ 🔒 https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/210929272/ 🔍 ☆ 🌐

Торговая площадь, 105,9 м²

Московская область, Лобня, Катюшки микрорайон, бул. Лобненский, 12 На карте
 Шереметьевское шоссе, 21 км от МКАД | Рогачевское шоссе, 28 км от МКАД

❤ В избранное 🔄 📄 📧 📞 ⚠ Пожаловаться



4 фото

105,9 м² 1 из 17 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Продается помещение на 1 этаже жилого дома. Дом расположен в развитом жилом микрорайоне "Катюшки" в г. Лобня, с высокой плотностью населения, активным пешеходным и автомобильным трафиком. Инфраструктура микрорайона обеспечена большим количеством социальных, культурных и коммерческих объектов, пунктами общественного питания. Расстояние до МКАД - 15 км по Дмитровскому или Ленинградскому ш. До ближайшей станции метро Ховрино - 24 км.
 Назначение: банк, услуги, кафе/ресторан, стоматология, медицинский центр, цветочная студия, ветеринарная клиника, детский клуб, детский центр, клиентский офис, учебный центр, салон красоты.

6 883 500 Р 65 000 Р за м²

PRO
Trade Estate
 Управляющая компания
 Нет отзывов
 Еще 75 объектов

+7 495 023-92-83
 Пожалуйтесь, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Одинбург
 Коммерческие помещения от 110 000 руб./м²
 Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства – помещения от 50 м². Готовые помещения от 80 м². Высокий трафик – более 24 000 жителей!
 +7 (495) 125-12-28
 Проектная декларация на сайте застройщика AFI Development odinburg.ru

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
 Street retail* от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО
 +7 (495) 125-16-92
 Застройщик: AFI Development. Проектная декларация на сайте afiprochotava.ru. *Street retail (стрип-ритейл) – уличная торговля

Отзыв о сайте

Объект-аналог №4

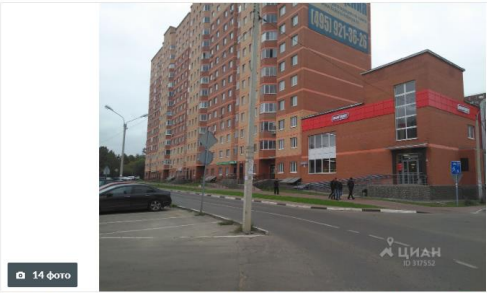
Купить помещение свободное × Продажа помещения свободн... × Продам торговую площадь бу... × Продам здание улица Борисов... × +

← → ↻ 🔒 https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/149135912/ 🔍 ☆ 🌐

Здание (В+), 697 м²

Московская область, Лобня, ул. Борисова, 24 На карте
 Дмитровское шоссе, 19 км от МКАД | Рогачевское шоссе, 19 км от МКАД

❤ В избранное 🔄 📄 📧 📞 ⚠ Пожаловаться



14 фото

697 м² 3 этажа В+
 Площадь Этажность Класс

Продана ПСН в г. Лобня. Пристройка к жилому многоквартирному дому (новостройка) в г. Лобня. Два этажа и подвал этаж, грузовой (с подвала до второго этажа) и пассажирский лифт (с первого на второй этаж). Разрузочный пандус. Площадь 697 м. кв., электрическая мощность 200 кВт. Вентиляция. Система дымоудаления, пожарное оповещение. Перспективное местоположение с плотной застройкой. Свободная парковка на прилегающей территории. Стоимость - 49,0 млн. руб.

БАНК ЗЕНИТ
 Ипотека от 464 750 Р/мес
Прокладываем расчет
 Оставить заявку

49 000 000 Р 70 302 Р за м²

PRO
Юрий Сергеев
 Еще 3 объекта

+7 916 523-90-34
 Пожалуйтесь, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Одинбург
 Коммерческие помещения от 110 000 руб./м²
 Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства – помещения от 50 м². Готовые помещения от 80 м². Высокий трафик – более 24 000 жителей!
 +7 (495) 125-12-28
 Проектная декларация на сайте застройщика AFI Development odinburg.ru

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
 Street retail* от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО
 +7 (495) 125-16-92
 Застройщик: AFI Development. Проектная декларация на сайте afiprochotava.ru. *Street retail (стрип-ритейл) – уличная торговля

Отзыв о сайте

14. Документы Заказчика.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	4
2	Кадастровый паспорт №МО-16/ЗВ-2769193 от 30.09.2016 г.	5
3	Техническое описание на здание по состоянию на 23.12.2015 г.	16
4	Позэтажные планы	3
Итого:		28

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
10.01.2019	№ 99/2019/238202045		
Кадастровый номер:		50:41:0020504:878	

Номер кадастрового квартала:	50:41:0020504
Дата присвоения кадастрового номера:	30.09.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	141730 Московская область, г Лобня, ул Ленина, д 67, пом 7
Площадь:	2818.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	44392004.58

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fc... 10.01.2019

Помещение			
<small>(лиц объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
10.01.2019 № 99/2019/238202045			
Кадастровый номер:		50:41:0020504:878	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:41:0020504:491		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Верещагина Екатерина Геннадьевна №77-13-165		
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fc... 10.01.2019

Помещение			
<small>(лиц объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
10.01.2019 № 99/2019/238202045			
Кадастровый номер:		50:41:0020504:878	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Гавриш Алексей Вячеславович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fc... 10.01.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение		(вид объекта недвижимости)
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
10.01.2019 № 99/2019/238202045		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:41:0020504:878
1.	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Торговые ряды Лобня", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:41:0020504:878-50/041/2017-2 от 19.04.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	19.04.2017
	номер государственной регистрации:	50:41:0020504:878-50/041/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.04.2017 по 10.01.2032
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финансовая основа", ИНН: 9729066711
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Торговые ряды Лобня" от 13.03.2017 №1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Торговые ряды Лобня" от 02.02.2017
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Привилегия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fc... 10.01.2019

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства Стр. 1 из 4



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КЦ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

« 30 » сентября 2016 г. № МО-16/ЗВ-2769193	
Кадастровый номер:	50:41:0020504:491
Номер кадастрового квартала:	50:41:0020504
Предыдущие номера:	_____
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	30.09.2016

Описание объекта недвижимого имущества:

1 Адрес (описание местоположения): 141730 Московская область, г Лобня, ул Ленина, д 67

2 Основная характеристика:

площадь	35944.2	кв.м
(тип)	(значение)	(единица измерения)

3	Назначение:	Многоквартирный дом
4	Наименование:	Жилой комплекс - №5, №6, №5А, №5Б, №6А, №6Б (позиции по проекту планировки): два 22-х этажных жилых корпуса (№5, №6), объединенные в уровне нежилого этажа 1-2х этажной стилобатной частью (№№ 5А, 5Б, 6А, 6Б)
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	23, а также подземных 1
6	Материал наружных стен:	Железобетонные
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2016
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3570011731.55
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:41:0020504:395, 50:41:0020504:396, 50:41:0020504:397, 50:41:0020504:398, 50:41:0020504:399, 50:41:0020504:400
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	_____
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	50:41:0020504:492, 50:41:0020504:493, 50:41:0020504:494, 50:41:0020504:495, 50:41:0020504:496, 50:41:0020504:497, 50:41:0020504:498, 50:41:0020504:499, 50:41:0020504:500, 50:41:0020504:501, 50:41:0020504:502, 50:41:0020504:503, 50:41:0020504:504, 50:41:0020504:505, 50:41:0020504:506, 50:41:0020504:507, 50:41:0020504:508, 50:41:0020504:509, 50:41:0020504:510, 50:41:0020504:511, 50:41:0020504:512, 50:41:0020504:513, 50:41:0020504:514, 50:41:0020504:515, 50:41:0020504:516, 50:41:0020504:517, 50:41:0020504:518, 50:41:0020504:519, 50:41:0020504:520, 50:41:0020504:521, 50:41:0020504:522, 50:41:0020504:523, 50:41:0020504:524, 50:41:0020504:525, 50:41:0020504:526, 50:41:0020504:527, 50:41:0020504:528, 50:41:0020504:529, 50:41:0020504:530, 50:41:0020504:531, 50:41:0020504:532, 50:41:0020504:533, 50:41:0020504:534, 50:41:0020504:535, 50:41:0020504:536, 50:41:0020504:537, 50:41:0020504:538, 50:41:0020504:539, 50:41:0020504:540, 50:41:0020504:541, 50:41:0020504:542, 50:41:0020504:543, 50:41:0020504:544, 50:41:0020504:545, 50:41:0020504:546, 50:41:0020504:547, 50:41:0020504:548, 50:41:0020504:549, 50:41:0020504:550, 50:41:0020504:551, 50:41:0020504:552, 50:41:0020504:553, 50:41:0020504:554, 50:41:0020504:555,

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства Стр. 3 из 4

	50:41:0020504:840, 50:41:0020504:841, 50:41:0020504:842, 50:41:0020504:843, 50:41:0020504:844, 50:41:0020504:845, 50:41:0020504:846, 50:41:0020504:847, 50:41:0020504:848, 50:41:0020504:849, 50:41:0020504:850, 50:41:0020504:851, 50:41:0020504:852, 50:41:0020504:853, 50:41:0020504:854, 50:41:0020504:855, 50:41:0020504:856, 50:41:0020504:857, 50:41:0020504:858, 50:41:0020504:859, 50:41:0020504:860, 50:41:0020504:861, 50:41:0020504:862, 50:41:0020504:863, 50:41:0020504:864, 50:41:0020504:865, 50:41:0020504:866, 50:41:0020504:867, 50:41:0020504:868, 50:41:0020504:869, 50:41:0020504:870, 50:41:0020504:871, 50:41:0020504:872, 50:41:0020504:873, 50:41:0020504:874, 50:41:0020504:875, 50:41:0020504:876, 50:41:0020504:877, 50:41:0020504:878, 50:41:0020504:879, 50:41:0020504:880, 50:41:0020504:881, 50:41:0020504:882, 50:41:0020504:883, 50:41:0020504:884, 50:41:0020504:885, 50:41:0020504:886, 50:41:0020504:887, 50:41:0020504:888, 50:41:0020504:889, 50:41:0020504:890, 50:41:0020504:891, 50:41:0020504:892, 50:41:0020504:893, 50:41:0020504:894, 50:41:0020504:895
12	Сведения о правах: _____
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: _____
14	Особые отметки: _____
15	Сведения о кадастровых инженерах: Верещагина Екатерина Геннадьевна №77-13-165, 26.08.2016 г.
16	Дополнительные сведения:
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: _____
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: _____
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные

Начальник отдела		О.С. Козлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

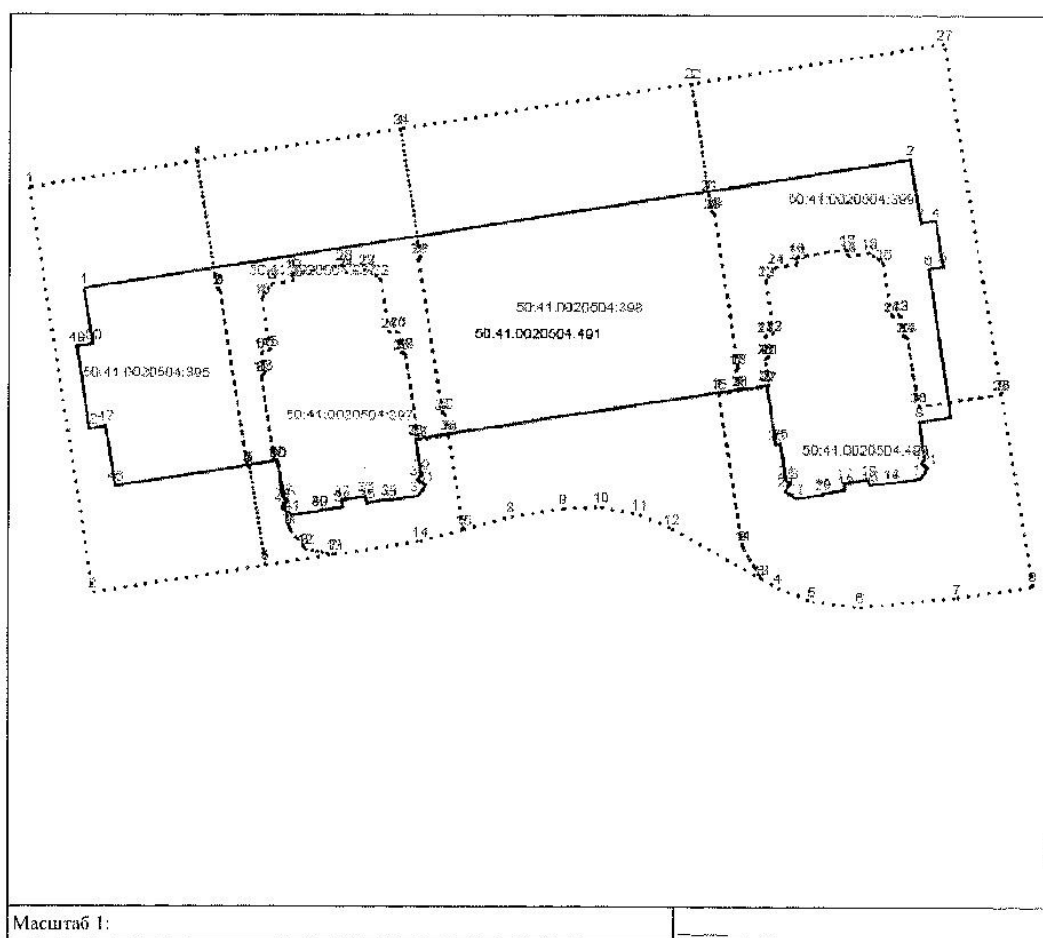
Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства Стр. 4 из 4

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
« 30 » сентября 2016 г. № МО-16/ЗВ-2769193			
Кадастровый номер:		50:41:0020504:491	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):

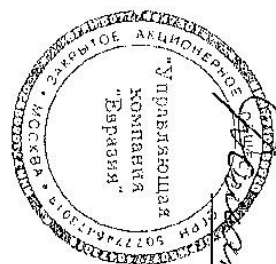


Начальник отдела		О.С. Козлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Принято, пронумеровано и скреплено
печатью 4 (четыре) лист 2
Генеральный директор
ЗАО «УК «Бурвиз»

/ Доманов А.Ю./



АРХИВНЫЙ
ЭКЗЕМПЛЯР

149

12 DEC 2016

в-дсб - 2208/18-10

ВХ.№ 22 МАР 2017

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕна Здание
(вид объекта учета)

Жилой комплекс-№5, №6, №5А, №5Б, № 6А, № 6Б (позиции про проекту планировки): два 22-х этажных жилых корпуса (№5, №6), объединенные в уровне первого нежилого этажа 1-2х этажной стилобатной частью (№№5А, 5Б, 6А, 6Б)

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район:		
Муниципальное образование:	тип	
	наименование	
Населённый пункт	тип	город
	наименование	Лобня
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Ленина
Номер дома	67	
Номер корпуса		
Номер строения		
Иное описание местоположения		

Техническое описание составлено по
состоянию на

"23" декабря 2015 года

Кадастровый инженер

Верещатина Е.Г.



Архитектурно - планировочные и эксплуатационные сведения о многоквартирном доме

Серия, тип проекта:	П 44Т		
Год постройки:	2015		
Количество этажей:	23	в том числе подземных:	1
Количество подъездов:	2		
Материал стен:	железобетонные		
Строительный объем:	148097	куб.м., в том числе подземной части	22598
Количество квартир:	380		
Общая площадь здания (без учета балконов, лоджий, веранд и террас (с коэф.)):	36359,0 кв.м.		
Общая площадь здания:	35944,2 кв.м.		
в том числе площадь помещений обслуживания дома:	3438,4 кв.м.		
площадь помещений общего пользования:	4668,8 кв.м.		
площадь нежилых помещений (офисные, торговые и т.п.):	8310,0	площадь балконов, лоджий, и т.п.:	-
Общая площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (с коэф.):	19527,0 кв.м.		
жилые помещения: общая площадь квартир:	18941,8	кв. м., в том числе жилая площадь:	9884,6
площадь балконов, лоджий, и т.п.:	595,2 кв.м.		

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

Дата записи	1-комнатных			2-комнатных			3-комнатных			4-комнатных			5 и более комнат			Всего		
	количество	площадь		количество	площадь		количество	площадь		количество	площадь		количество	площадь		количество	площадь	
		общая	жилая		общая	жилая		общая	жилая		общая	жилая		общая	жилая		общая	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
23.12.2015г.	228	9419,9	4244,5	152	9521,9	5640,0									380	18941,8	9884,6	

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

Дата записи	В квартирах			В помещениях коридорной системы			В общежитиях			Из площади квартир расположено:								
										в мансардных этажах			в цокольных этажах					
										кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь			
	квартир	комнат	жилая	квартир	комнат	жилая	квартир	комнат	жилая	квартир	комнат	жилая	квартир	комнат	жилая	квартир	комнат	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
23.12.2015г.	380	532	9884,6															

Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без	Примечание
								Основная	Вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Подвал	1	1	Коридор		33,0	33,0		33,0		4,50		
			2	Помещение технического подвала		44,5	44,5		44,5				
			3	Помещение технического подвала		43,3	43,3		43,3				
			4	Подсобное помещение торговых выставочных зон 1-го этажа		304,9	304,9		304,9				
			5	Тамбур-шлюз		4,8	4,8		4,8				
			6	Лестничная клетка		13,3	13,3		13,3				
			7	Лестничная клетка		8,4	8,4		8,4				
			8	Тамбур-шлюз		2,7	2,7		2,7				
			9	Тамбур-шлюз		3,5	3,5		3,5				
			10	Приточная венткамера		52,1	52,1		52,1				
					Итого по подвалу:	510,5	510,5		510,5				
1		1	1	Торгово-выставочная зона		475,7	475,7	475,7			3,93		
			2	Тамбур-шлюз		3,5	3,5		3,5				
			3	Шактл лифта		2,5	2,5		2,5				
			4	Разгрузочное помещение		50,2	50,2		50,2				
			5	Электрощитовая		6,6	6,6	6,6					
			6	Санузел		2,0	2,0		2,0				
			7	Лестничная клетка		13,3	13,3		13,3				
			8	Кабинет администратора		20,4	20,4	20,4					
			9	Лестничная клетка		11,9	11,9		11,9				
			10	Шактл лифта		2,1	2,1		2,1				
			11	Тамбур-шлюз		3,4	3,4		3,4				
					Итого по 1-му этажу:	591,6	591,6	502,7	88,9				
					Всего по пом. 1:	1102,1	1102,1	502,7	599,4				

Этаж	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом портьер, балконов, веранд, террас, (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь (кв.м.)		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Возведено, реконструировано, парабуроводано, перепланировано без ...	Примечание
								Основная	Вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Подвал	2	1	Лестничная клетка		7,6	7,6		7,6		4,50		
			2	Коридор		9,5	9,5		9,5				
			3	Лестничная клетка		16,5	16,5		16,5				
			4	Тамбур-шлюз		3,4	3,4		3,4				
			5	Подсобное помещение		251,1	251,1		251,1				
			6	Тамбур-шлюз		8,9	8,9		8,9				
			7	Комната персонала		11,1	11,1		11,1				
			8	Санузел		3,7	3,7		3,7				
			9	Санузел		3,2	3,2		3,2				
			10	Пожаробезопасная зона для МГН		14,2	14,2		14,2				
			11	Тамбур		12,2	12,2		12,2				
			12	Лестничная клетка		21,0	21,0		21,0				
			13	Торгово-выставочная зона		1117,9	1117,9	1117,9					
			14	Подсобное помещение		12,7	12,7		12,7				
			15	Венткамера подпора воздуха		5,4	5,4		5,4				
			16	Помещение ввода электрокабелей		7,7	7,7		7,7				
			17	Технический коридор		8,3	8,3		8,3				
			18	Тамбур-шлюз		4,0	4,0		4,0				
				Итого по подвалу:		1518,4	1518,4	1117,9	400,5				
1		1	1	Разгрузочное помещение		56,6	56,6		56,6		3,93		
			2	Лифтовой холл		8,2	8,2		8,2				
			3	Шахта лифта		5,0	5,0		5,0				
			4	Подсобное помещение		31,5	31,5		31,5				
			5	Комната уборочного инвентаря		1,9	1,9		1,9				
			6	Коридор		25,7	25,7		25,7				
			7	Коридор		5,0	5,0		5,0				
			8	Тамбур		6,7	6,7		6,7				
			9	Лестничная клетка		6,9	6,9		6,9				
			10	Лестничная клетка		9,2	9,2		9,2				
				Итого по 1-му этажу:		156,7	156,7		156,7				
				Всего по пом. 2:		1675,1	1675,1	1117,9	557,2				

Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без	Примечание
								Основная	Вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Подвал	3	1	Лестничная клетка		21,0	21,0		21,0		4,50		
			2	Тамбур		12,2	12,2		12,2				
			3	Туалет		1,1	1,1		1,1				
			4	Душевая		1,1	1,1		1,1				
			5	Санузел		3,1	3,1		3,1				
			6	Гардероб дежурной службы		23,3	23,3		23,3				
				Итого по подвалу:		61,8	61,8		61,8				
	1		1	Лестничная клетка		9,2	9,2		9,2		3,83		
				Итого по 1-му этажу:		9,2	9,2		9,2				
				Всего по пом. 3:		71,0	71,0		71,0				

Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд, (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без	Примечание
								Основная	Бспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Подвал	4	1	Коридор		22,3	22,3		22,3		4,50		
			2	Техническое помещение торгово-выставочных зон 1-го этажа		27,9	27,9		27,9				
			3	Техническое помещение торгово-выставочных зон 1-го этажа		24,9	24,9		24,9				
			4	Техническое помещение торгово-выставочных зон 1-го этажа		57,5	57,5		57,5				
				Итого по пом. 4:		132,6	132,6		132,6				

Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано (без примечание)	
								Основная	Вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1	5	1	Тамбур		3,1	3,1		3,1		3,93		
			2	Офис		62,0	62,0	62,0					
			3	Комната уборочного инвентаря		2,6	2,6		2,6				
			4	Коридор		9,2	9,2		9,2				
			5	Санузел		1,6	1,6		1,6				
			6	Санузел		1,9	1,9		1,9				
				Итого по пом. 5:		80,4	80,4	62,0	18,4				

Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом подлжк, балконов, веранд, террас, (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балконов, подлжк, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание
								Основная	Вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1	6	1	Тамбур		3,3	3,3		3,3		3,93		
			2	Тамбур		10,1	10,1		10,1				
			3	Электрощитовая офисов		8,5	8,5		8,5				
			4	Лестница эвакуационная		18,7	18,7		18,7				
				Итого по 1-му этажу:		40,6	40,6		40,6				
	2		1	Лестничная клетка		19,0	19,0		19,0		2,74		
			2	Офис		15,0	15,0	15,0					
			3	Коридор		93,1	93,1		93,1				
			4	Электрощитовая		6,9	6,9		6,9				
			5	Лифтовый холл		6,9	6,9		6,9				
			6	Офис		64,0	64,0	64,0					
			7	Офис		40,2	40,2	40,2					
			8	Техническое помещение		6,5	6,5		6,5				
			9	Офис		62,0	62,0	62,0					
			10	Тамбур		14,2	14,2		14,2				
			11	Офис		71,7	71,7	71,7					
			12	Офис		70,6	70,6	70,6					
			13	Комната персонала		15,1	15,1		15,1				
			14	Офис		58,2	58,2	58,2					
			15	Санузел		3,5	3,5		3,5				
			16	Туалет		1,0	1,0		1,0				
			17	Туалет		1,0	1,0		1,0				
			18	Комната уборочного инвентаря		5,4	5,4		5,4				
			19	Санузел		3,4	3,4		3,4				
			20	Туалет		1,0	1,0		1,0				
			21	Туалет		1,0	1,0		1,0				
			22	Офис		30,3	30,3	30,3					
				Итого по 2-му этажу:		590,0	590,0	412,0	178,0				
				Всего по пом. 6:		630,6	630,6	412,0	218,6				

Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру м	Возведено, реконструировано, перестроено	Перепланировано без	Примечание
								Основная	Вспомогательная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
	1	7	1	Коридор		36,0	36,0		36,0					
			2	Торгово-выставочная зона		2475,6	2475,6	2475,6			3,93			
			3	Тамбур		13,6	13,6		13,6					
			4	Помещение уборочного инвентаря		4,7	4,7		4,7					
			5	Санузел		11,6	11,6		11,6					
			6	Туалет		1,2	1,2		1,2					
			7	Туалет		1,2	1,2		1,2					
			8	Туалет		1,2	1,2		1,2					
			9	Санузел		15,6	15,6		15,6					
			10	Туалет		1,3	1,3		1,3					
			11	Туалет		1,3	1,3		1,3					
			12	Туалет		2,8	2,8		2,8					
			13	Туалет		1,9	1,9		1,9					
			14	Тамбур		7,5	7,5		7,5					
			15	Технический коридор		5,4	5,4		5,4					
			16	Шахта лифта		4,1	4,1		4,1					
			17	Электрощитовая		17,7	17,7		17,7					
			18	Шахта лифта		2,5	2,5		2,5					
			19	Коридор		21,7	21,7		21,7					
			20	Электрощитовая		10,7	10,7		10,7					
			21	Тамбур		12,5	12,5		12,5					
			22	Санузел		1,0	1,0		1,0					
			23	Санузел		1,1	1,1		1,1					
			24	Санузел		1,8	1,8		1,8					
			25	Санузел		1,1	1,1		1,1					
			26	Гардеробная персонала		10,3	10,3		10,3					
			27	Комната приема пищи		8,1	8,1		8,1					
			28	Тамбур		14,3	14,3		14,3					
			29	Тамбур		12,8	12,8		12,8					
			30	Разгрузочное помещение		50,2	50,2		50,2					
			31	Комната уборочного инвентаря		4,0	4,0		4,0					
			32	Техническое помещение		1,8	1,8		1,8					
			33	Помещение персонала		61,6	61,6		61,6					
				Итого по пом. 7:		2818,2	2818,2		342,6					

Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещений с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без	Примечание
								Основная	Вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1	8	1	Лестничная клетка		16,9	16,9		16,9		3,93		
			2	Лестничная клетка		16,9	16,9		16,9				
					Итого по 1-му этажу:	33,8	33,8		33,8				
	2		1	Лестничная клетка		22,4	22,4		22,4		2,74		
			2	Лестничная клетка		6,3	6,3		6,3				
			3	Коридор		13,8	13,8		13,8				
			4	Помещение для систем		22,1	22,1		22,1				
			5	Подсобное помещения		14,7	14,7		14,7				
			6	Гардероб охраны		6,4	6,4		6,4				
			7	Санузел охраны		3,2	3,2		3,2				
			8	Душевая охраны		3,2	3,2		3,2				
			9	Электрощитовая		10,2	10,2		10,2				
			10	Пожаробезопасная зона для МГН		17	17		17				
			11	Коридор		13,8	13,8		13,8				
			12	Лестничная клетка		22,4	22,4		22,4				
			13	Лестничная клетка		5,9	5,9		5,9				
			14	Торгово-выставочная зона		813,4	813,4	813,4					
			15	техническое помещение		5,3	5,3		5,3				
			16	Санузел администрации		1	1		1				
			17	Санузел администрации		2,5	2,5		2,5				
			18	Комната уборочного инвентаря		2,5	2,5		2,5				
			19	Санузел для МГН		3,8	3,8		3,8				
			20	Комната уборочного инвентаря		3,2	3,2		3,2				
			21	Санузел		1,7	1,7		1,7				
			22	Санузел		1,2	1,2		1,2				
			23	Санузел		1,2	1,2		1,2				
			24	Санузел		1,7	1,7		1,7				
					Итого по 2-му этажу:	998,9	998,9	813,4	186,5				
					Всего по пом. 8:	1032,7	1032,7	813,4	219,3				

Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещений с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Возведено, реконструировано, перестроено, переоборудовано без перепланировки	Примечание
								Основная	Вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1	9	1	Тамбур		2,5	2,5		2,5				
			2	Тамбур		6,9	6,9		6,9				
			3	Лестничная клетка		18,7	18,7		18,7				
			4	Офис		56,3	56,3	56,3			3,83		
			5	Комната уборочного инвентаря		2,4	2,4		2,4				
			6	Помещение для ввода электрокабелей		6,5	6,5		6,5				
			7	Санузел		1,4	1,4		1,4				
			8	Санузел		2,1	2,1		2,1				
				Итого по 1-му этажу:		96,8	96,8	56,3	40,5				
2			1	Лестничная клетка		18,9	18,9		18,9		2,74		
			2	Офис		15,0	15,0	15,0					
			3	Офис		18,4	18,4	18,4					
			4	Комната персонала		11,3	11,3		11,3				
			5	Офис		13,3	13,3	13,3					
			6	Техническое помещение		8,5	8,5		8,5				
			7	Коридор		103,0	103,0		103,0				
			8	Помещение для ввода кабеля		7,2	7,2		7,2				
			9	Электрощитовая офисов		6,9	6,9		6,9				
			10	Офис		46,8	46,8	46,8					
			11	Офис		86,5	86,5	86,5					
			12	Офис		71,9	71,9	71,9					
			13	Тамбур		14,2	14,2		14,2				
			14	Лифтовый холл		6,9	6,9		6,9				
			15	Офис		57,4	57,4	57,4					
			16	Санузел		1,1	1,1		1,1				
			17	Санузел		1,1	1,1		1,1				
			18	Санузел		5,0	5,0		5,0				
			19	Комната уборочного инвентаря		2,3	2,3		2,3				
			20	Санузел		4,3	4,3		4,3				
			21	Санузел		1,1	1,1		1,1				
			22	Санузел		1,1	1,1		1,1				
			23	Офис		35,0	35,0	35,0					
			24	Офис		59,7	59,7	59,7					
				Итого по 2-му этажу:		596,9	596,9	404,0	192,9				
				Всего по пом. 9:		693,7	693,7	460,3	233,4				

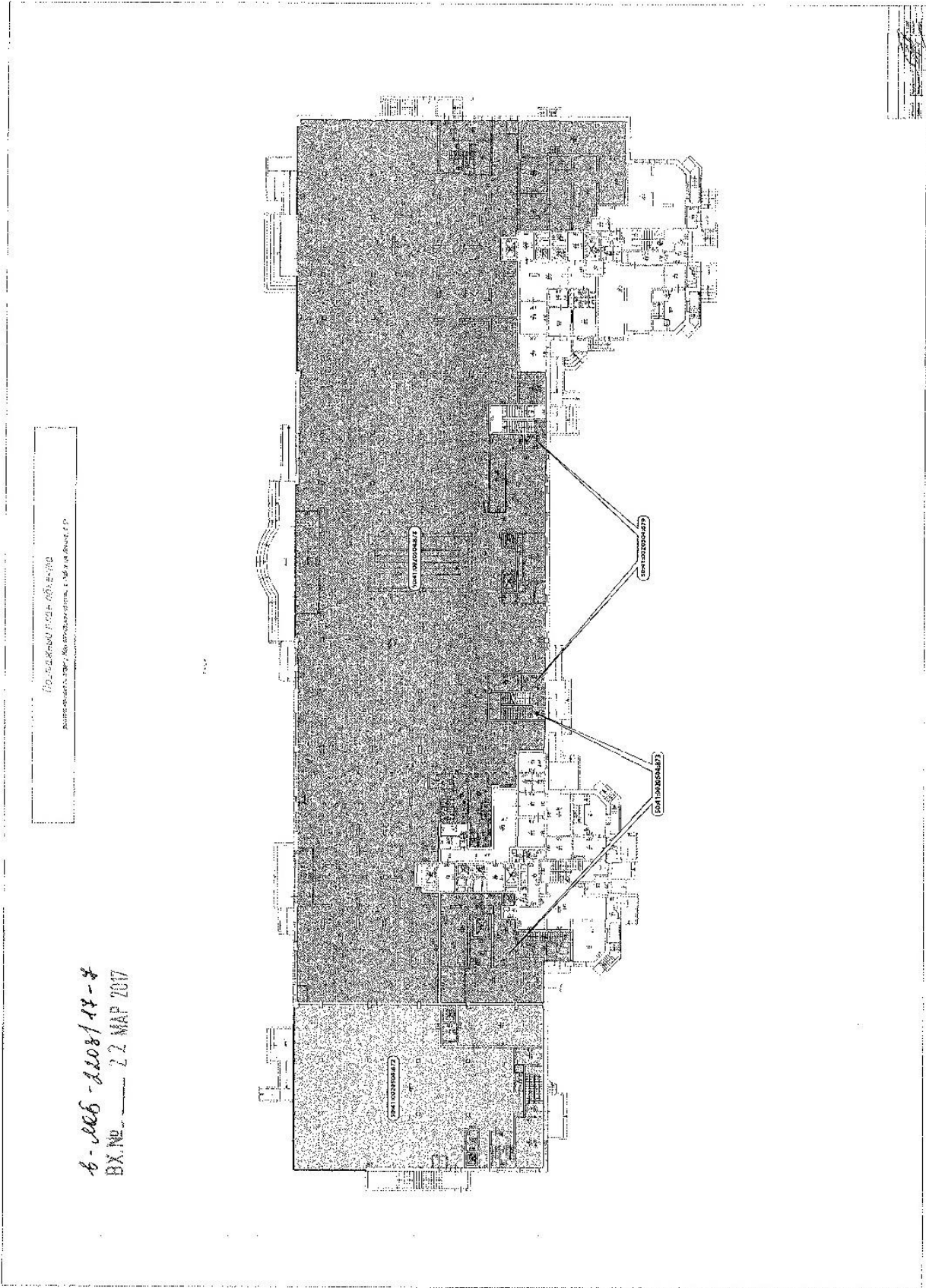
Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, (кв. м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Возведено, реконструировано, перестроено, перепланировано без	Примечание
								Основная	Вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1	10	1	Тамбур		3,8	3,8		3,8		3,93		
			2	Офис		63,8	63,8	63,8					
			3	Комната уборочного инвентаря		2,3	2,3		2,3				
			4	Санузел		1,7	1,7		1,7				
			5	Санузел		2,0	2,0		2,0				
				Итого по пом. 10:		73,6	73,6	63,8	9,8				

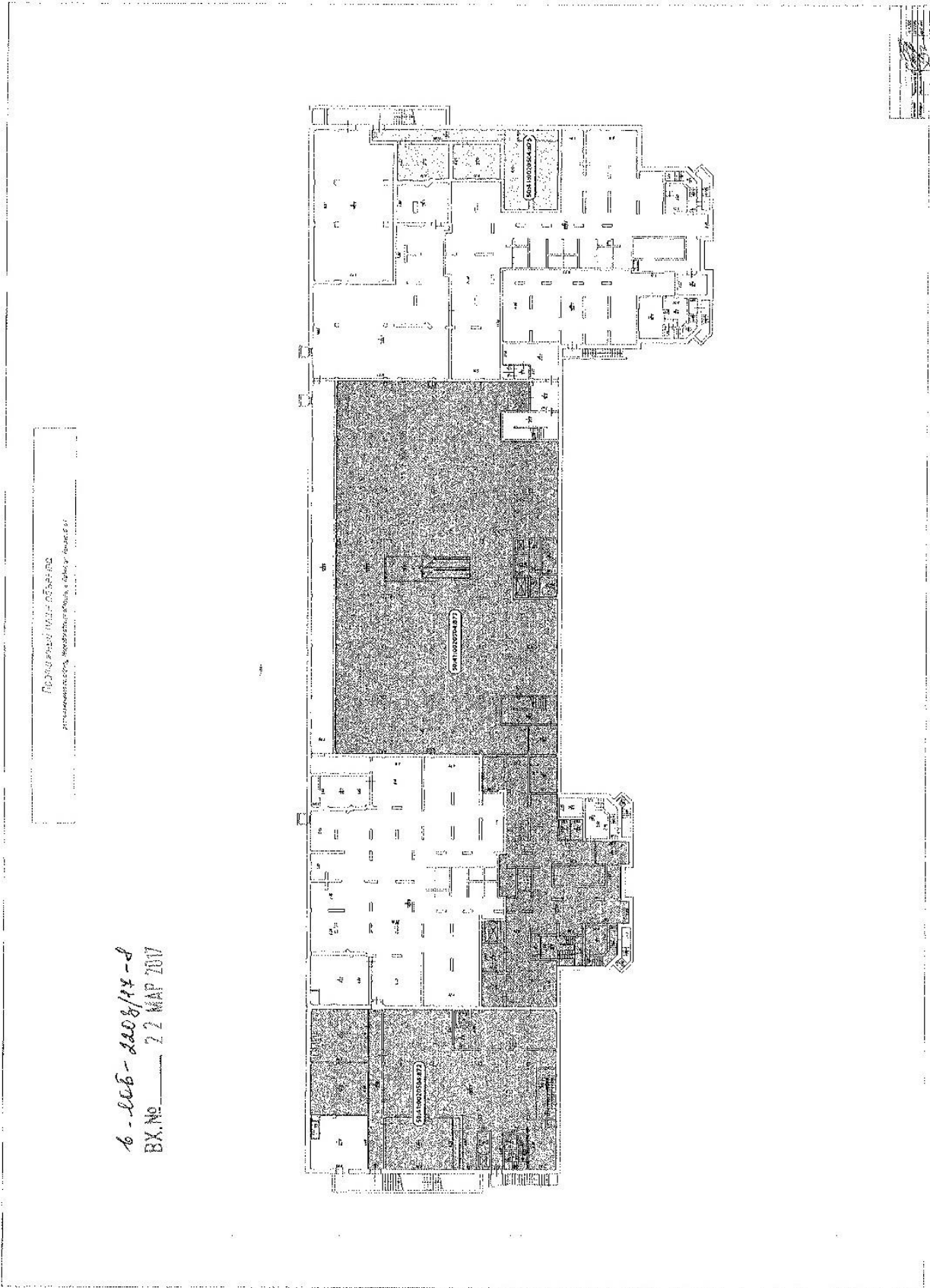
Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь (кв.м.):		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без	Примечание
								Освоенная	Вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Подвал			1	Помещение дворников и двор. инвентаря		42,6	42,6		42,6		4,50		
			2	Санузел		1,7	1,7		1,7				
			3	Приточная венткамера торгово-выставочных зон 1-го этажа		41,2	41,2		41,2				
			4	Приточная венткамера		26,1	26,1		26,1				
			5	Помещение технического подвала		565,8	565,8		565,8				
			6	Технический коридор		123,0	123,0		123,0				
			7	Техподполье		233,7	233,7		233,7				
			8	Помещение насосной станции		175,3	175,3		175,3				
			9	Холодильный центр		29,7	29,7		29,7				
			10	Техподполье		409,4	409,4		409,4				
			11	Лестничная клетка		7,7	7,7		7,7				
			12	Венткамера для холодильных установок		9,2	9,2		9,2				
			13	Лестничная клетка		7,7	7,7		7,7				
			14	Коридор		9,3	9,3		9,3				
			15	Электрощитовая ИТП		15,3	15,3		15,3				
			16	ИТП		153,7	153,7		153,7				
			17	Лестничная клетка		17,3	17,3		17,3				
			18	Помещение ввода электрокабелей		6,6	6,6		6,6				
				Итого по помещениям обслуживания дома (по подвалу):		1875,3	1875,3		1875,3				

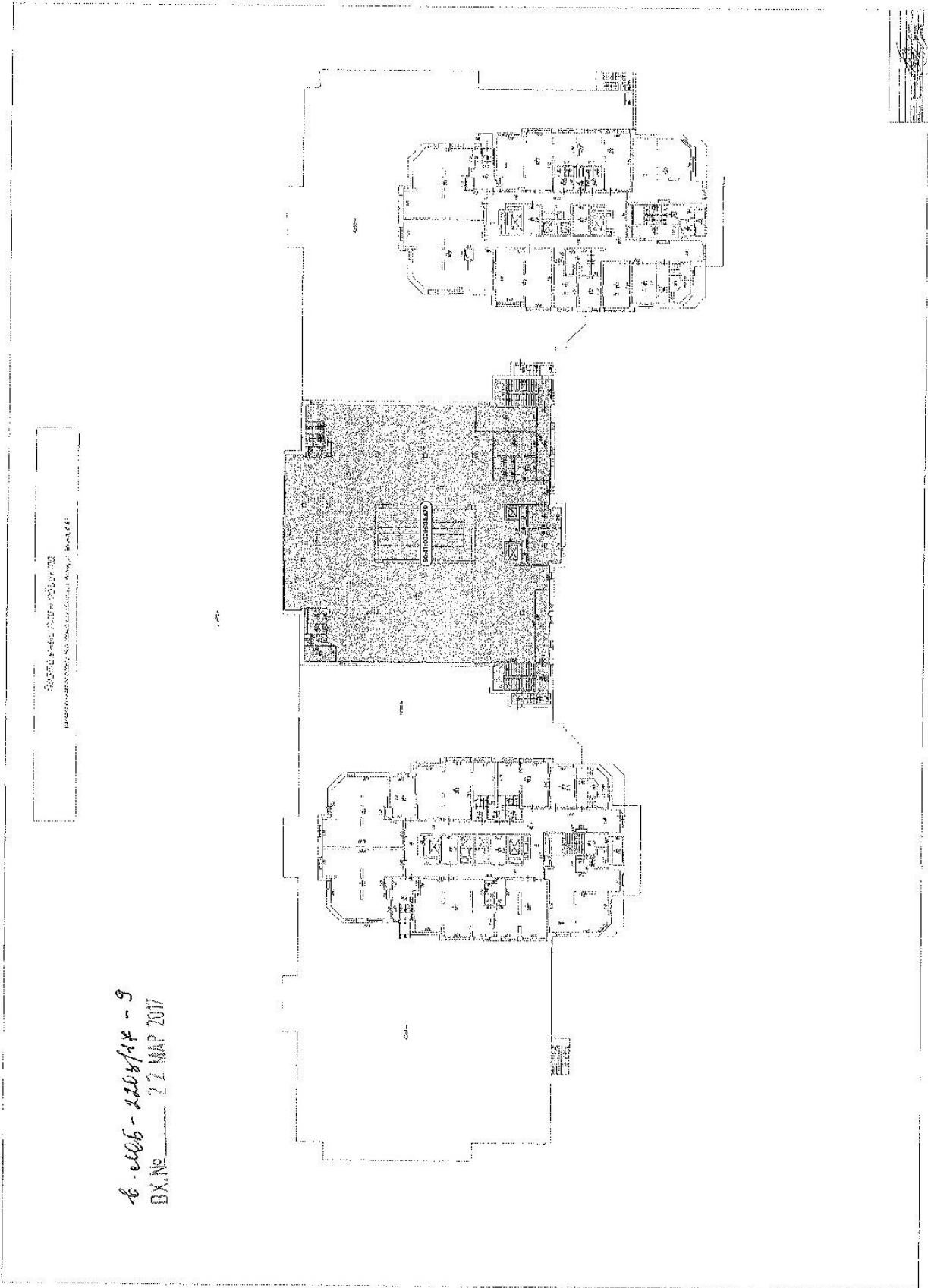
Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по вступительному обмеру, м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без	Примечание
								Основная	Вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1		1	Мусоросборочная камера		5,3	5,3		5,3		3,93		
			2	Консьерж		7,8	7,8		7,8				
			3	Электрощитовая жилого дома		14,7	14,7		14,7				
			4	Коридор		1,2	1,2		1,2				
			5	Санузел		3,2	3,2		3,2				
			6	Помещение уборочного инвентаря		4,4	4,4		4,4				
			7	Мусоросборочная камера		5,3	5,3		5,3				
			8	Электрощитовая жилого дома		13,7	13,7		13,7				
			9	Узел связи		12,8	12,8		12,8				
			10	Санузел		1,6	1,6		1,6				
			11	Комната уборочного инвентаря		1,5	1,5		1,5				
			12	Коридор		0,9	0,9		0,9				
			13	Консьерж		10,5	10,5		10,5				
				Итого по помещениям обслуживания дома (1 этаж):		82,9	82,9		82,9				

Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещений с учетом лоджий, балконов, веранд, террас (кв.м.)	Общая площадь жилого помещения (кв.м.)	в том числе площадь		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования (кв.м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание
								Жилая	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	1		I	Лестничная клетка		18,5						18,5		
			II	Тамбур		3					3,93	3		
			III	Тамбур		3,5						3,5		
			IV	Холл		9,5						9,5		
			IX	Шахта лифта		2,6						2,6		
			V	Узел связи		11,5						11,5		
			VI	Шахта лифта		4,5						4,5		
			VII	Лифтовый холл		6,8						6,8		
			VIII	Шахта лифта		2,6						2,6		
			X	Лифтовый холл		6,6						6,6		
			XI	Шахта лифта		4,5						4,5		
			XII	Коридор		32,4						32,4		
			XIII	Лестничная клетка		18,5						18,5		
			XIV	Шахта лифта		4,2						4,2		
			XIX	Шахта лифта		4,2						4,2		
			XV	Лифтовый холл		6,6						6,6		
			XVI	Шахта лифта		2,5						2,5		
			XVII	Шахта лифта		2,5						2,5		
			XVIII	Лифтовый холл		6,6						6,6		
			XX	Холл		32,2						32,2		
			XXI	Тамбур		4,7						4,7		
			XXII	Тамбур		9,4						9,4		
				Итого по 1-му этажу:		197,4						197,4		

Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, кв.м.)	Общая площадь жилого помещения (кв.м.)	В том числе		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования (кв.м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание
								Жилая	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	2		I	Лестничная клетка		16,5								
			II	Эвакуационный балкон		1,3				1,3	2,74	16,5		
			III	Техническое помещение		7,0						7,0		
			IV	Лестничная клетка		16,5						16,5		
			V	Эвакуационный балкон		1,3				1,3				
			VI	Техническое помещение		3,7						3,7		
				Итого по 2-му этажу:		46,3				2,6		43,7		







15. Документы Исполнителя.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации	1
2	Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.	1
3	Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей	1
4	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	1
5	Выписка из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков	1
6	Полис обязательного страхования ответственности оценщика	1
7	Диплом о профессиональной переподготовке	1
8	Свидетельство о повышении квалификации	1
9	Свидетельство о повышении квалификации	1
10	Квалификационный аттестата в области оценочной деятельности	2
	Итого:	11



Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе
физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ,

физическому лицу ШЕЛУХИН РОМАН АЛЕКСАНДРОВИЧ

(фамилия, имя, отчество)

пол Мужской

дата рождения 09.05.1975

(число, месяц, год)

место рождения РОССИЯ, г. ВОЛГОГРАД

(указывается в полном соответствии с записью в документе, удостоверяющем личность)

и подтверждает постановку физического лица на учет 02.12.1999

(число, месяц, год постановки на учет)

в ГНИ №29 ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА г. МОСКВА

7 7 2 0

(наименование государственной налоговой инспекции и ее код)

Идентификационный
номер налогоплательщика (ИНН):

7 7 2 0 0 1 4 3 6 3 8 0

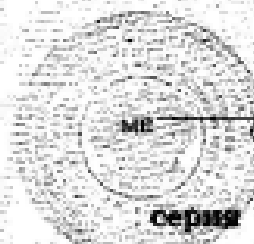
Дата выдачи Свидетельства 02.12.1999

(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и предъявляется вместе с документом, удостоверяющим личность физического лица и место его жительства на территории Российской Федерации.

Свидетельство подлежит замене в случае переезда физического лица на новое место жительства из территории, подведомственную другой государственной налоговой инспекции, изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.

Руководитель государственной
налоговой инспекции



Ольшанская Г.И.
(фамилия, имя, отчество)

серия 77 № 0072362

Форма № Р 6 7 0 0 1



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении в Единый государственный реестр
индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном
предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным
законом "О государственной регистрации юридических лиц и
индивидуальных предпринимателей" на основании представленных
документов в Единый государственный реестр индивидуальных
предпринимателей внесена запись об индивидуальном предпринимателе,
зарегистрированном до 1 января 2004 г..

ШЕЛУХИН РОМАН АЛЕКСАНДРОВИЧ

(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован **Московская регистрационная палата**

(наименование регистрирующего органа)

«20» «сентября» «2001» № 77:09:01227

(число) (месяц (проставка)) (год)

за основным
Государственным
регистрационным номером
записи о государственной
регистрации
Индивидуального
Предпринимателя

3 0 4 7 7 0 0 0 0 5 1 4 5 2 6

Дата внесения записи « 02 » « ноября » « 2004 »

(число) (месяц (проставка)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г. Москве

(наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист Межрайонной
инспекции МНС России №46 по г.Москве



Кускова Т.Ю.

(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 77 № 006907286



Форма №

Р	6	0	0	0	4
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о

ШЕЛУХИН РОМАН АЛЕКСАНДРОВИЧ
(фамилия, имя, отчество)

Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3	0	4	7	7	0	0	0	0	5	1	4	5	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

с 26 декабря 2006 г. за государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

4	0	6	7	7	0	0	0	0	5	6	5	4	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист Межрайонной инспекции ИФНС РФ №46 по г.Москве  Русяк В.К.
(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия: 77 №008883907



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

8 февраля 2008 г.

Дата

№ 1657-08

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Шелухин Роман Александрович

Паспорт 45 98 №498301 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

Отделом внутренних дел "Косино-Ухтомский" города Москвы

17.07.2000

Международная академия оценки и консалтинга *(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, удостоверяющие личность)*

диплом о профессиональной переподготовке ПЦ411597

19.09.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1113

от « 8 февраля 2008 г.

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



**Исполнительный
директор НП АРМО**

Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

18.02.2020 № 07-00878/20
на № б/н от 14.02.2020

Генеральному директору
Некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

Петровской Е.В.

а/я 10, г. Москва, 115280

**ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

И.о. начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

Н.В. Щербакова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 30-и экземплярах
экз. № 7

115280



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

08.06.2020 №25-06/20

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "АГ Оценка"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Шелухин Роман Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

08.02.2008 г. за регистрационным № 1113

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 006488-1 от 26.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 26.03.2021

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 08.06.2020

Дата составления выписки 08.06.2020

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 200005-035-000077

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Шелухин Роман Александрович
Адрес: г. Москва, ул. Красносолнечная, д.17, кв.1
Паспорт РФ 45 98 498301
Выдан: 17.07.2000 г. отделом внутренних дел «Косино-Ухтомский» города Москвы

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщиков заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Полис страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Полисом страхования.
Условия страхования, не урегулированные настоящим Полисом, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.

Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 411597
Дата выдачи: 19 сентября 2003 г.
Выдан (кем): Международной академией оценки и консалтинга

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
10 000 000,00	8 550,00

Настоящий Полис действует с 24.07.2020 г. по 23.07.2021 г.
Полис вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Полисе как дата начала его действия при условии оплаты страховой премии.

СТРАХОВЩИК:

Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
Ф.И.О. Миронова Ольга Александровна
Доверенность № 02-15/1/20-с от 01.01.2020 г.
Телефон: 737-03-30, доб.108


М.П.  /Миронова О.А./
Полис оформила: Блинова О.И.

Дата выдачи полиса: 21.05.2020 г.

Наша энергия для Вашего спокойствия

ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ"
115035, г. Москва, Садовническая наб., д.23
Тел: + 7 495 737 0330

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ


О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 411597


Настоящий диплом выдан Мельчику Роману Александровичу
 в том, что он(а) с 13 января 2003 г. по 19 сентября 2003 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Менеджера -
 родной академии оценки
консалтинга
 по профессии: Оценка собственности;
сфера: сферности предприятия
(бизнес)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 сентября 2003
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Мельчику
Романа Александровича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере сферы собствен-
ности: оценка стоимости предприятия
(бизнес)

Город Москва 2003


 Председатель государственной
 аттестационной комиссии
 (директор)

Диплом является государственными документом
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 820



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Болману Шелухину
Александровичу
 в том, что он(а) с 20 января 2010 г. по 20 февраля 2010 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Московский физико-технический институт" по программе "Государственный университет"
 по Специальной деятельности

в объеме 108 часов (количество часов)
 За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>экзамены</u>	<u>7</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) обучение по специальности Экономика (наименование программы)
 Выполнил(а) 108 часов (количество часов)
 Город Москва № 597/2010
 Директор (эксперт) [Подпись]
 Секретарь [Подпись]



Мин. Образов. Шко.

Свидетельство является государственном документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 597/2010

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006488-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Шелухину Роману Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.



Всего проинформировано
и пронумеровано
130 (сто тридцать)
листов

