



## ОТЧЕТ №87/2022

### об оценке справедливой стоимости Объекта оценки

**Объект оценки:**

- Нежилое помещение №2, назначение: нежилое, площадь 1 675,1 кв. м, этаж: подвал, этаж №1, кадастровый номер: 50:41:0020504:873, 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:**

16 декабря 2022 года

**Дата составления отчета:**

16 декабря 2022 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 №10 от 05 декабря 2022 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 №2, назначение: нежилое, площадь 1 675,1 кв. м, этаж: подвал, этаж №1, кадастровый номер: 50:41:0020504:873, 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:

- Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями);
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- 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 (с изм. от 11.07.2016 г.);
- Указание Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев";
- Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.

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 16 декабря 2022 года составляет:

<b>Объект оценки</b>	<b>Величина стоимости с учетом НДС, руб.</b>	<b>В том числе НДС, руб.</b>	<b>Величина стоимости без учета НДС, руб.</b>
Нежилое помещение №2, назначение: нежилое, площадь 1 675,1 кв. м, этаж: подвал, этаж №1, кадастровый номер: 50:41:0020504:873, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67	92 003 192	15 333 865	76 669 327

С уважением,  
Оценщик I категории  
Индивидуальный предприниматель

Шелухин Р.А.

16.12.2022 г.

---

## Содержание

<b>1. Обязательные требования к отчету.</b>	<b>6</b>
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
<b>2. Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.</b>	<b>14</b>
<b>3. Последовательность определения стоимости Объекта оценки и этапы проведения оценки.</b>	<b>17</b>
<b>4. Описание объекта оценки.</b>	<b>18</b>
4.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.	18
4.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.	25
<b>5. Анализ наиболее эффективного использования.</b>	<b>26</b>
<b>6. Анализ рынка объекта оценки.</b>	<b>30</b>
6.1. 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.	30
6.2. Определение сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект.	47
6.3. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов.	49
6.4. Краткий обзор ситуации на рынке торговой недвижимости.	57
6.5. Описание района расположения объектов.	60
<b>7. Основные методологические положения оценки.</b>	<b>62</b>
7.1. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки.	62
7.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".	63
7.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13.	63
7.4. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.	64
<b>8. Оценка справедливой стоимости.</b>	<b>71</b>
8.1. Рыночный (сравнительный) подход.	71
8.2. Согласование результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.	88
<b>9. Заявление о качестве оценки.</b>	<b>89</b>
<b>10. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения.</b>	<b>91</b>

---

<b>11. Источники Информации.</b>	<b>93</b>
<b>12. Документы Заказчика.</b>	<b>95</b>
<b>13. Документы Исполнителя.</b>	<b>126</b>

## 1. Обязательные требования к отчету.

### 1.1. Основные факты и выводы.

Таблица №1

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Нежилое помещение №2, назначение: нежилое, площадь 1 675,1 кв. м, этаж: подвал, этаж №1, кадастровый номер: 50:41:0020504:873, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67	
<b>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки</b>	Дополнительное соглашение №10 от 05 декабря 2022 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	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</b>	Затратный подход	Обоснованно не применялся
	Сравнительный подход	92 003 192 руб.
	Доходный подход	Обоснованно не применялся
<b>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки</b>	92 003 192 руб. <i>(Девяносто два миллиона три тысячи сто девяносто два руб.)</i>	
<b>Дата составления отчета</b>	16 декабря 2022 года	
<b>Порядковый номер отчета</b>	В системе нумерации Оценщика Отчет имеет №87/2022	
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	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. Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки. 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	

Источник: данные и расчеты Исполнителя

## 1.2. Задание на оценку.

Таблица №2

<b>Объект оценки</b>	Нежилое помещение №2, назначение: нежилое, площадь 1 675,1 кв. м, этаж: подвал, этаж №1, кадастровый номер: 50:41:0020504:873, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Приведен в разделе 4.1. настоящего Отчета
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Приведены в разделе 4.1. настоящего Отчета
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право общей долевой собственности <sup>1</sup>
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	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
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости объектов оценки, предусмотренной действующими нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и для принятия управленческих решений
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	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
<b>Вид стоимости<sup>2</sup></b>	Справедливая стоимость
<b>Форма отчета</b>	Письменная

<sup>1</sup> 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».

<sup>2</sup> 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.

<b>Дата оценки<sup>3</sup></b>	16 декабря 2022 года
<b>Срок проведения оценки</b>	По 16 декабря 2022 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, считаются достоверными.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости.</li> <li>• Справедливая стоимость рассчитывается без учета возможно имеющихся обременений (ипотека, аренда, доверительное управление).</li> <li>• При проведении оценки стоимости не проводится: осмотр объекта, инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.</li> <li>• В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка</li> </ul>

<sup>3</sup> 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».



<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	<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 №10 от 05 декабря 2022 г.

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

Таблица №3

<b>Заказчик</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»
<b>ОГРН</b>	1177746284715
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	22.03.2017 г.
<b>Юридический адрес</b>	119571, г. Москва, ул. 26 Бакинских комиссаров, д. 11, этаж 1, пом. 1а, ком. 37
<b>ИНН / КПП</b>	9729066711 / 772901001
<b>Банковские реквизиты</b>	Р/сч. № 40701810240000000318 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/сч. № 30101810400000000225 в ГУ Банка России, БИК 044525225
<b>Генеральный директор</b>	Доманов Алексей Юрьевич
<b>Оценщик</b>	Индивидуальный предприниматель Шелухин Роман Александрович
<b>ОГРНИП</b>	304770000514526
<b>Дата присвоения ОГРНИП</b>	02.11.2004 г.
<b>Адрес</b>	111621, г. Москва, ул. Красносолнечная, 17-1
<b>ИНН</b>	772001436380
<b>Банковские реквизиты</b>	Р/сч. №40802810038120061953 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/сч. №30101810400000000225, БИК 044525225
<b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации</b>	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №1657-08 от 8 февраля 2008 года, № по реестру 1113
<b>Сведения о квалификационном аттестате</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025193-1 от 15.07.2021 г. Квалификационный аттестат действует до 15.07.2024 г.
<b>Сведения о страховке</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщиков №220005-035-000082 выдан Публичным акционерным обществом «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» 26.05.2022 г., период страхования с 24.07.2022 г. по 23.07.2023 г. Ответственность страховщика на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб.

<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	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.
<b>Опыт работы в области оценочной деятельности</b>	С 2003 года
<b>Телефон</b>	+7 909 671-67-78, (499) 253-41-20, (499) 253-41-21
<b>E-mail</b>	ag-ocenka@mail.ru, info@agg.ru
<b>Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	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. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, а Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
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.**

В данном разделе содержатся ссылки и разъяснения относительно стандартов, применяемых Оценщиками при выполнении настоящей работы.

#### ***Федеральные стандарты оценки***

Обязательность использования Федеральных стандартов оценки вытекает из статьи 15 «Обязанности оценщика» Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Используемые Федеральные стандарты оценки:

- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- 
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

Кроме данных стандартов, требования к выполнению содержатся в Федеральном законе от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и некоторых других нормативных актах.

### ***Международные стандарты оценки***

- Международные стандарты оценки, 2017 г.

### ***Международные стандарты финансовой отчетности***

- МСФО (IFRS 13) "Оценка справедливой стоимости".

Анализ Оценщика по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 приведено в тексте Отчета (см. Раздел **Ошибка! Источник ссылки не найден.**).

### ***Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики***

В соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности «Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить настоящему Федеральному закону и федеральным стандартам оценки...». При этом стандарты и правила оценочной деятельности, разрабатываемые саморегулируемыми организациями, расширяют и конкретизируют законодательную базу, чем и обусловлено их применение.

Более того, в соответствии с вышеуказанным ФЗ «Об оценочной деятельности» оценщик обязан «соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является».

Оценщик, участвующий в настоящей работе, является членом саморегулируемой организации НП «АРМО». Таким образом, используются Стандарты и правила оценочной деятельности данной саморегулируемой организации.

---

## 2. Определение основных оценочных понятий (терминов), используемых в отчете об оценке.

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

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и

---

отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Справедливая стоимость** – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 3).

**Субъектами оценочной деятельности** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (согласно ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 4).

**Профессиональное суждение оценщика** – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ФСО I п. 7).

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО I п. 8).

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ФСО I п. 9).

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (ФСО I п. 10).

---

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ФСО I п. 11).

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ФСО I п. 12).

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ФСО I п. 14).

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (ФСО I п. 15).



---

### **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 №2, назначение: нежилое, площадь 1 675,1 кв. м, этаж: подвал, этаж №1, кадастровый номер: 50:41:0020504:873, 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 №2, назначение: нежилое, площадь 1 675,1 кв. м, этаж: подвал, этаж №1
Адрес объекта	Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67
Кадастровый (или условный номер)	50:41:0020504:873
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 №КУВИ-001/2022-220090306 от 09.12.2022 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»*

Таблица №5

<b>Заказчик</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»
<b>ОГРН</b>	1177746284715
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	22.03.2017 г.
<b>Юридический адрес</b>	119571, г. Москва, ул. 26 Бакинских комиссаров, д. 11, этаж 1, пом. Ia, ком. 37
<b>ИНН / КПП</b>	9729066711 / 772901001
<b>Банковские реквизиты</b>	Р/сч. № 40701810240000000318 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/сч. № 30101810400000000225 в ГУ Банка России, БИК 044525225
<b>Генеральный директор</b>	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 №6

<b>Показатель</b>	<b>Описание и характеристика показателя</b>
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 6.5. настоящего Отчета

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

Таблица №7

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 <sup>4</sup>
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	2016
Год реконструкции	Не проводилась
Физический износ <sup>5</sup>	4%
Функциональное и экономическое устаревания	0%
Фундамент	Железобетонный
Стены	Железобетонные, облицованы плиткой
Перекрытия	Железобетонные
Лифт	Имеется
Техническое состояние здания <sup>6</sup>	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	

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

<sup>5</sup> Расчет физического износа представлен ниже (см. Таблица №8).

<sup>6</sup> Оценка технического состояния здания была определена на основании шкалы экспертных оценок технического состояния здания, представленной ниже (см. Таблица №10).

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) <sup>7</sup> рассматриваемого здания принята равной 150 годам. Учитывая состояние оцениваемого объекта, эффективный возраст был принят равным хронологическому и составил 5 лет. Таким образом, физический износ здания составляет:

Таблица №8

Наименование	Эффективный возраст, лет	Продолжительность экономической жизни, лет	Величина физического износа, %
Нежилое здание	5	150	4% ((2022-2016) / 150 x 100%)

*Информация о нормативном сроке службы зданий*

Таблица №9

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

<sup>7</sup> Источник: Курс лекций «Основы оценки недвижимости» / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости Ю.В. Бейлезона (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 №10

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.<sup>8</sup>

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.

Учитывая вышесказанное и предполагаемое использование результатов оценки, Оценщик пришел к выводу, что функциональное устаревание для рассматриваемого объекта недвижимого

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

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 №11

Показатель	Описание и характеристика показателя
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Торговое (помещения расположены в ТЦ «Катюшки»)
Тип помещения	Встроенное
Общая площадь, кв. м	1675,1 (подвал – 1518,4; 1-й этаж – 156,7)
Перечень помещений согласно поэтажному плану	Подвал пом. 2 ком. 1-18, этаж 1 пом. 2 ком. 1-10
Высота потолков, м	Подвал: 4,50; 1-й этаж: 3,93
Этаж расположения	1, подвал
Наличие отдельного входа	Имеется
Техническое состояние отделки	Хорошее состояние
Коммуникации	Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, слаботочные устройства



Показатель	Описание и характеристика показателя
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 11 Отчета).

## 5. 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).

(b) 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 №12

№ 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"> <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><b>Суммарный балл</b></td> <td><b>17</b></td> <td><b>20</b></td> <td><b>19</b></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	<b>Суммарный балл</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>19</b>
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																															
<b>Суммарный балл</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>19</b>																															
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

## **6. Анализ рынка объекта оценки.**

### **6.1. 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 в стране 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 даёт 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 г. до 556,0 млрд.долл. США на 03.01.2020 г.). 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 этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики. Российскую вакцину также закупили 42 страны.

#### ***Анализ влияния общей политической обстановки в Московской области на рынок оцениваемого объекта.***

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством, а также муниципальным образованием.

9 сентября 2018 г. в Московской области прошли выборы губернатора, на которых за действующего руководителя региона, Воробьёва А.Ю., проголосовали 62,52% от

---

проголосовавших. В регионе продолжают развивать проект «бережливая поликлиника», строить новые больницы и другие медучреждения.

Московская область является одним из ключевых регионов России с точки зрения экономического потенциала и одним из лидеров по объемам строительных работ.

*Вывод: Риск смены курса развития Московской области минимален, политическая ситуация в регионе стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.*

### ***Анализ макроэкономических тенденций, общей социально-экономической обстановки в РФ***

1. В октябре снижение ВВП в годовом выражении замедлилось, по оценке Минэкономразвития России, до -4,4% г/г после -4,5% г/г в сентябре (по предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 квартале снизился на -4,0% г/г после -4,1% г/г во 2 квартале). В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории. По итогам 2022 года сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%.

2. Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% м/м (с исключением сезонности +0,7 м/м SA) после +0,5% м/м месяцем ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г после -3,1% г/г в сентябре, несмотря на высокую базу прошлого года. В 3 квартале индекс промышленного производства составил -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале.

Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября продемонстрировал рост +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. При этом рост сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA (-0,5% м/м SA в сентябре). В годовом выражении в обрабатывающих производствах отмечалось сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце. По итогам 3 квартала наблюдалось замедление спада до -2,0% г/г (после -3,8% г/г во 2 квартале).

Основной рост – в отраслях, ориентированных на внутренний спрос. Драйвером роста выступил машиностроительный комплекс, который показал реальный рост с учётом сезонного фактора на +4,7% м/м SA в октябре за счёт увеличения выпуска компьютерной и электронной техники и прочих транспортных средств и оборудования.

3. Объём работ в строительстве в октябре значительно вырос: +9,6% г/г после +5,8% г/г в сентябре (в 3 квартале ускорение составило +6,7% г/г после +3,5% г/г кварталом ранее). В ежемесячном выражении объём строительных работ вырос на +1,4% м/м SA в октябре после роста на +0,1% м/м SA в сентябре.

4. В сельском хозяйстве сохраняется рост: +4,2% г/г в октябре после +6,7% г/г в сентябре (в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее). В ежемесячном выражении объёмы выпуска выросли на +1,5% м/м SA после роста на +2,8% м/м SA в сентябре.

5. В октябре снизились темпы сокращения грузооборота транспорта (-6,8% г/г после -7,1% г/г в сентябре). Ежемесячная динамика в октябре улучшилась и составила +0,4% м/м SA после



---

снижения на -2,7% м/м SA в сентябре.

6. Данные по инвестициям в основной капитал в 3 квартале оказались значительно лучше ожиданий. По полному кругу организаций рост на +3,1% г/г в реальном выражении, в том числе за счёт постепенного восстановления корпоративной кредитной активности.

Основной рост инвестиций за счёт вложений в нежилые здания и сооружения (+16,8% г/г после +10,2% г/г во 2 квартале), а также в жилые здания и помещения (+12,2% г/г после +16,9% г/г). Отмечается небольшое сокращение вложений в объекты интеллектуальной собственности (-3,1% г/г) после значительной инвестиционной активности в этом сегменте во 2 квартале.

Высокая инвестиционная активность в 3 квартале была поддержана бюджетными источниками – рост инвестиций за счёт средств федерального бюджета составил +45,2% г/г, за счёт бюджетов регионов +11,3% г/г.

В отраслевом разрезе основной вклад в увеличение общего объёма инвестиций внесли добывающие отрасли (+9,1% г/г после +5,0% г/г во 2 квартале), деятельность в области транспортировки и хранения (+24,7% г/г после +8,8% г/г), финансов и страхования (+18,0% г/г после +9,3% г/г), а также деятельность в области научных исследований и разработок (+38,2% г/г после +33,6% г/г).

7. В потребительском сегменте улучшение динамики отмечается в сфере общественного питания +7,8% г/г в октябре после +3,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,7% г/г после +1,1% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,7% г/г после -9,8% г/г в сентябре.

8. Относительно слабый спрос в экономике отразился на показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в октябре +2,2% и оставался ниже целевого уровня Банка России (+3,2% за три недели ноября).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности, по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,9% м/м к предыдущему месяцу. В годовом выражении в октябре индекс цен производителей на +2,5% г/г выше уровня прошлого года. В целом по промышленности снижение цен производителей в помесечном выражении ускорилося до -2,5 м/м после -0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении рост цен замедлился до +0,8% г/г после роста на +3,8% г/г в сентябре.

9. Ситуация на рынке труда в сентябре–октябре оставалась стабильной. Уровень безработицы по-прежнему составлял 3,9%, как и месяцем ранее. Рост заработных плат по последним данным за сентябрь в номинальном выражении составил +12,1% г/г (+12,9% г/г в августе), в реальном выражении – темпы составили -1,4% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
<b>Экономическая активность</b>															
<b>ВВП</b>	-2,1	-4,4	-4,0 <sup>1</sup>	-4,5 <sup>1</sup>	-3,5 <sup>1</sup>	-3,9 <sup>1</sup>	-4,1	-5,1 <sup>1</sup>	-3,9 <sup>1</sup>	-3,3 <sup>1</sup>	3,5	1,5 <sup>1</sup>	4,0 <sup>1</sup>	5,9 <sup>1</sup>	4,7
Сельское хозяйство	5,0	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	5,8	9,6	6,7 <sup>1</sup>	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-5,9	-9,7	-9,1	-9,8	-8,8	-8,7	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-13,6	-22,0	-22,6	-22,2	-20,3	-25,3	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,5	0,7	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	2,9	7,8	1,9	3,3	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-6,8	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	0,1	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,4	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	14,1	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
<b>Рынок труда и доходы населения</b>															
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,5 <sup>2</sup>		-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	12,6 <sup>2</sup>		12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 <sup>2</sup>		-2,4		-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 <sup>2</sup>		-3,4		-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,0	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
<b>Численность занятых</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	71,9	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
<b>Численность безработных</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,5	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
<b>Уровень занятости</b>															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
<b>Уровень безработицы</b>															
в % к рабочей силе	4,0	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	4,0	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России

<sup>2</sup> Данные за январь–сентябрь 2022 г.



ТАБЛИЦА 2.1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
<b>Промышленное производство</b>	<b>0,1</b>	<b>-2,6</b>	<b>-1,3</b>	<b>-3,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,6</b>	<b>5,1</b>	<b>2,3</b>	<b>5,4</b>	<b>8,0</b>	<b>6,4</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>1,4</b>	<b>-2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,8</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-2,8</b>	<b>7,3</b>	<b>6,6</b>	<b>7,4</b>	<b>7,8</b>	<b>4,2</b>
добыча угля	-2,6	-3,3	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	1,2	-3,4	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-4,2	-7,0	-7,7	-6,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	6,3	10,0	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,9	2,4	6,6	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-0,7</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>-3,8</b>	<b>-4,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>4,7</b>	<b>-0,7</b>	<b>6,2</b>	<b>10,0</b>	<b>7,3</b>
пищевая промышленность в т.ч.	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>2,2</b>	<b>-2,2</b>	<b>-3,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,6</b>	<b>4,0</b>	<b>1,6</b>	<b>4,4</b>	<b>6,6</b>	<b>4,9</b>
пищевые продукты	0,4	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	3,7	0,3	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-10,7	-4,9	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3
легкая промышленность в т.ч.	<b>-3,2</b>	<b>1,2</b>	<b>-2,9</b>	<b>-2,7</b>	<b>-1,8</b>	<b>-4,2</b>	<b>-6,7</b>	<b>-6,8</b>	<b>-4,8</b>	<b>-8,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,9</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,7</b>	<b>11,0</b>
текстильные изделия	-9,9	-9,5	-12,8	-12,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	0,5	11,9	3,9	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	-1,1	-8,7	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	<b>-2,1</b>	<b>-7,0</b>	<b>-7,2</b>	<b>-6,9</b>	<b>-6,6</b>	<b>-8,0</b>	<b>-3,1</b>	<b>-4,8</b>	<b>-4,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>6,8</b>	<b>2,2</b>	<b>8,1</b>	<b>10,6</b>	<b>10,4</b>
обработка древесины и производство изделий из нее	-10,6	-19,7	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	1,0	-1,8	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10,5	9,8	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	<b>-0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>3,6</b>	<b>-5,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>-5,5</b>	<b>-10,2</b>	<b>2,9</b>	<b>-5,1</b>	<b>5,5</b>	<b>8,9</b>	<b>3,6</b>

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
химический комплекс	<b>0,0</b>	<b>-6,1</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,9</b>	<b>-1,3</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,7</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>5,9</b>	<b>5,6</b>	<b>9,1</b>	<b>3,4</b>	<b>8,5</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>химические вещества и химические продукты</i>	-3,5	-6,6	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
<i>лекарственные средства и медицинские материалы</i>	17,8	-8,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
<i>резиновые и пластмассовые изделия</i>	-0,7	-2,1	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	<b>1,8</b>	<b>-5,5</b>	<b>-1,7</b>	<b>-4,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>2,2</b>	<b>1,9</b>	<b>1,4</b>	<b>3,5</b>	<b>11,2</b>	<b>8,1</b>	<b>13,6</b>	<b>12,7</b>	<b>9,2</b>
металлургический комплекс	<b>0,9</b>	<b>-0,7</b>	<b>3,0</b>	<b>-3,1</b>	<b>7,0</b>	<b>6,3</b>	<b>-3,7</b>	<b>-8,8</b>	<b>-4,5</b>	<b>3,0</b>	<b>4,6</b>	<b>0,5</b>	<b>0,9</b>	<b>17,1</b>	<b>3,7</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>металлургия</i>	0,1	-2,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
<i>готовые металлические изделия</i>	3,6	4,7	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс	<b>-7,1</b>	<b>-7,0</b>	<b>-12,4</b>	<b>-14,8</b>	<b>-8,2</b>	<b>-12,9</b>	<b>-10,6</b>	<b>-13,2</b>	<b>-7,9</b>	<b>-9,9</b>	<b>3,1</b>	<b>-7,5</b>	<b>9,3</b>	<b>14,6</b>	<b>11,5</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>компьютеры, электроника, оптика</i>	6,3	18,3	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
<i>электрооборудование</i>	-3,6	0,2	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4
<i>машины и оборудование, не вкл. в другие группировки</i>	3,7	-6,6	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9
<i>автотранспортные, прицепы и полуприцепы</i>	-43,5	-45,2	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7
<i>прочие транспортные средства и оборудование</i>	-4,6	-8,3	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства	<b>-3,3</b>	<b>-5,5</b>	<b>-10,7</b>	<b>-16,2</b>	<b>-7,9</b>	<b>-6,6</b>	<b>1,4</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,6</b>	<b>4,5</b>	<b>-4,0</b>	<b>6,7</b>	<b>12,3</b>	<b>4,4</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>мебель</i>	-1,2	-4,2	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7
<i>прочие готовые изделия</i>	-2,5	-7,3	-9,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
<i>ремонт и монтаж машин и оборудования</i>	-3,8	-5,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	<b>0,0</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,5</b>	<b>1,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>4,3</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,4</b>	<b>-4,8</b>	<b>1,1</b>	<b>7,0</b>
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	<b>-5,7</b>	<b>-7,4</b>	<b>-10,4</b>	<b>-7,5</b>	<b>-9,0</b>	<b>-14,9</b>	<b>-9,2</b>	<b>-15,7</b>	<b>-4,2</b>	<b>-7,5</b>	<b>4,4</b>	<b>8,3</b>	<b>4,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>17,8</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



ТАБЛИЦА 2.2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % М/М

в % к предыдущему периоду	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
<b>Промышленное производство</b>	<b>5,3</b>	<b>0,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>-8,4</b>	<b>10,1</b>	<b>-2,7</b>	<b>-20,8</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>3,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>	<b>1,7</b>	<b>2,5</b>	<b>-10,0</b>	<b>11,1</b>	<b>-7,0</b>	<b>-6,4</b>
добыча угля	7,8	1,8	4,3	-2,3	-1,2	0,9	-8,0	4,5	-0,1	-7,1
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,9	-0,2	2,6	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,6
добыча металлических руд	-2,2	-4,3	3,9	1,3	2,2	6,1	-4,9	10,3	-7,3	-5,1
добыча прочих полезных ископаемых	9,9	-5,5	17,4	-20,6	56,8	-13,9	5,0	13,3	17,7	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,3	6,3	-2,2	-0,7	3,3	1,2	-11,1	23,4	5,2	-39,1
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>4,9</b>	<b>0,8</b>	<b>2,2</b>	<b>2,8</b>	<b>5,0</b>	<b>-3,4</b>	<b>-5,8</b>	<b>10,4</b>	<b>2,6</b>	<b>-32,5</b>
пищевая промышленность	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>	<b>1,8</b>	<b>-2,5</b>	<b>-4,6</b>	<b>11,4</b>	<b>4,5</b>	<b>-17,5</b>
в т.ч.										
пищевые продукты	5,0	4,5	4,8	2,6	1,2	-3,5	-5,4	10,6	2,1	-16,3
напитки	-6,5	-6,2	-6,2	1,0	10,3	4,7	1,4	20,2	11,7	-26,7
табачные изделия	-6,5	-1,5	11,6	42,2	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
легкая промышленность	<b>3,9</b>	<b>1,8</b>	<b>7,7</b>	<b>-4,6</b>	<b>6,0</b>	<b>-11,7</b>	<b>-3,0</b>	<b>15,0</b>	<b>12,0</b>	<b>-21,2</b>
в т.ч.										
текстильные изделия	5,7	3,3	7,1	-4,1	0,5	-8,9	-4,2	12,1	3,7	-23,0
одежда	5,3	1,8	4,5	-2,0	9,1	-13,2	-0,2	15,3	13,1	-17,4
кожа и изделия из нее	-3,5	-1,1	17,8	-12,7	7,7	-12,6	-8,5	19,9	25,0	-28,6
деревянообрабатывающий комплекс	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1,8</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,6</b>	<b>-6,2</b>	<b>-4,0</b>	<b>6,9</b>	<b>6,9</b>	<b>-15,6</b>
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,1	-1,5	-0,4	-5,6	3,9	-11,4	-5,8	6,4	13,4	-15,8
бумага и бумажные изделия	1,6	0,2	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	4,8	3,3	1,9	-6,9	1,1	-4,1	1,0	15,9	16,2	-30,2
производство кокса и нефтепродуктов	<b>4,4</b>	<b>-4,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>7,6</b>	<b>3,4</b>	<b>5,5</b>	<b>-9,5</b>	<b>0,8</b>	<b>-9,0</b>	<b>-0,1</b>
химический комплекс	<b>0,5</b>	<b>-0,8</b>	<b>3,8</b>	<b>-0,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>-3,5</b>	<b>-8,5</b>	<b>6,1</b>	<b>5,6</b>	<b>-12,3</b>
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	1,5	-2,0	2,1	1,0	-4,3	1,1	-9,2	3,5	-0,8	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	-3,3	4,1	8,2	-7,3	3,8	-19,5	-11,7	9,4	25,5	-35,1
резиновые и пластмассовые изделия	-0,6	-0,2	6,7	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,7	14,2	-20,2

в % к предыдущему периоду	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	<b>-4,6</b>	<b>-6,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0,8</b>	<b>11,0</b>	<b>10,4</b>	<b>4,3</b>	<b>18,3</b>	<b>11,7</b>	<b>-22,4</b>
металлургический комплекс	<b>4,1</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>17,2</b>	<b>2,0</b>	<b>-2,9</b>	<b>-2,4</b>	<b>17,1</b>	<b>-2,9</b>	<b>-30,3</b>
в т.ч.										
металлургия	0,1	-2,8	6,0	10,9	1,9	-3,6	-2,6	10,0	2,1	-21,1
готовые металлические изделия	16,5	9,4	-19,2	36,7	2,3	-0,7	-1,7	39,1	-18,1	-58,6
машиностроительный комплекс	<b>17,7</b>	<b>9,0</b>	<b>14,6</b>	<b>-12,8</b>	<b>23,3</b>	<b>-15,6</b>	<b>-9,5</b>	<b>18,9</b>	<b>19,7</b>	<b>-60,4</b>
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	9,6	29,7	3,4	-1,2	-4,6	-1,3	-2,0	37,0	6,1	-68,7
электрооборудование	-0,9	9,1	7,6	-3,3	22,8	-13,3	-9,6	11,2	13,5	-48,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-8,0	20,7	-7,3	10,3	-23,1	2,3	19,2	17,5	-48,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,2	-29,1	-30,5	-37,2	27,0	-31,2
прочие транспортные средства и оборудование	43,2	3,1	22,7	-33,1	48,1	-16,1	-10,0	37,1	29,2	-79,6
прочие производства	<b>5,2</b>	<b>5,2</b>	<b>1,2</b>	<b>-9,8</b>	<b>11,0</b>	<b>-8,4</b>	<b>-6,4</b>	<b>19,5</b>	<b>16,9</b>	<b>-55,0</b>
в т.ч.										
мебель	2,5	6,1	2,9	1,8	-2,2	-13,1	-5,1	2,8	25,6	-28,4
прочие готовые изделия	1,5	9,3	9,6	-10,4	13,0	-14,5	-8,7	7,9	19,6	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,3	4,4	-0,5	-12,3	13,6	-6,4	-6,3	25,1	14,6	-62,7
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>21,2</b>	<b>6,0</b>	<b>3,5</b>	<b>2,2</b>	<b>-13,2</b>	<b>-14,9</b>	<b>-16,9</b>	<b>4,5</b>	<b>-11,5</b>	<b>-0,9</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-0,6</b>	<b>4,2</b>	<b>7,5</b>	<b>-6,8</b>	<b>-8,8</b>	<b>3,4</b>	<b>-5,6</b>	<b>11,2</b>	<b>5,6</b>	<b>-21,5</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
<b>Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)</b>	71,9	76,2	68,6	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	71,2	67,2	60,0
<b>Курс доллара (в среднем за период)</b>	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	6,75	5,50	4,50
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>																		
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,0	8,8	8,5	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам		6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	5,6	4,6	4,2
<b>Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)</b>																		
<i>Кредит экономике</i>	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	14,1	12,5	9,4
<i>Кредиты организациям</i>	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1
<i>Жилищные кредиты</i>		17,0	16,8	16,6	17,6	20,7	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	27,6	27,2	22,3
<i>Потребительские кредиты</i>		5,1	4,3	5,0	6,0	9,5	7,0	9,1	12,0	18,2	15,5	20,0	19,6	14,3	18,8	17,0	13,9	7,3
<b>Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)</b>		-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	108,5	43,2

Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/a9fbc41aeb4681259708168ff7119a78/2022\\_11\\_30.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/a9fbc41aeb4681259708168ff7119a78/2022_11_30.pdf)



---

## **Прогнозы**

### *Мировая экономика*

После активного восстановительного роста в 2021 г. мировая экономика перешла к замедлению. Снижение темпов глобального роста и ужесточение финансовых условий на мировых рынках во многом происходит из-за резкого повышения цен на продовольствие и энергоносители, на фоне чего крупнейшие развитые страны вынуждены сворачивать стимулирующие меры бюджетной политики и переходить к ужесточению денежно-кредитной политики. По оценке МВФ, рост мирового ВВП в текущем году составит 3,2% после увеличения на 6,1% в 2021 году.

Несмотря на то, что в декабре 2021 г. в ряде стран были зафиксированы рекордные значения инфляции, рост показателя в 2022 г. продолжился. Так, в США годовая инфляция в июле увеличилась на 1,5 п.п. к декабрю 2021 г. (до 8,5% г/г), в еврозоне – на 3,9 п.п. (до 8,9% г/г), в Италии – на 4,0 п.п. (до 7,9% г/г), во Франции – на 3,3 п.п. (до 6,1% г/г), Германии – на 2,2 п.п. (до 7,5% г/г). В крупнейших странах с формирующимися рынками масштаб ускорения годовой инфляции в июле по сравнению с декабрем прошлого года в основном варьировался от 5,4 до 10,9 п.п. (за исключением Турции, где рост в июле по сравнению с декабрем 2021 г. составил 43,5 п.п., и ряда стран Азиатско-Тихоокеанского региона и Латинской Америки, где ускорение составляло от 0,0 до 3,1 процентных пункта).

В этих условиях центральные банки крупнейших стран начиная с марта перешли к активному ужесточению денежно-кредитной политики за счет как сокращения размера баланса, так и повышения процентных ставок.

### *Финансовые и сырьевые рынки*

В 2021 г. мировой фондовый рынок показал значительный рост, а индексы акций ряда развитых и развивающихся стран в октябре–ноябре прошлого года достигли исторических максимумов. В январе–августе 2022 г. динамика финансовых рынков складывалась преимущественно отрицательной.

Рынки акций развитых стран в январе–августе 2022 г. показали снижение на фоне значительного инфляционного давления из-за роста цен на продовольственные товары и энергоносители и ужесточения денежно-кредитной политики крупнейшими центральными банками. В условиях повышения процентных ставок регуляторами развитых стран и общего ухудшения мировой экономической конъюнктуры в текущем году наблюдается снижение финансовых показателей компаний и переток капитала из рискованных бумаг в более безопасные и ликвидные активы. Так, индекс S&P 500 в январе–августе сократился на 17,0%, европейский индекс STOXX 600 – на 14,9%, японский Nikkei – на 2,4 процента.

Фондовые индексы стран с формирующимися рынками в январе–августе также демонстрировали негативную динамику. Индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai

---

Composite в январе–августе 2022 г. сократился на 12,0% на фоне продолжающихся вспышек коронавируса в Китае, а также нарастания рисков на китайском рынке недвижимости. На рынках Южной Кореи, Венгрии, Польши, Греции, Мексики и Аргентины также наблюдалось снижение котировок. В секторальном разрезе наихудшую динамику демонстрируют акции технологических компаний, цены на которые наиболее чувствительны к изменению настроений инвесторов.

Тенденция роста цен на мировых товарных рынках, наблюдаемая со второй половины 2020 г., продолжилась в начале 2022 года. Хотя со 2 кв. 2022 г. наблюдалась стабилизация либо разворот ценовой конъюнктуры на большинство сырьевых товаров, цены на них остаются выше уровней начала 2022 года.

Несмотря на сокращение в апреле–августе текущего года, сводный индекс цен продовольственных товаров Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН по итогам первых восьми месяцев вырос на 2,4%, в том числе индекс цен на молочную продукцию – на 10,9%, мясо – на 10,6%, зерновые культуры – на 4,6 процента.

Средняя цена природного газа на европейском хабе TTF за январь–август выросла более чем на 80 процентов.

В январе–августе текущего года цены на нефть показали рост. Основным фактором формирования цен в указанный период стали опасения относительно предложения на мировом рынке. Цена на нефть марки «Юралс» выросла с 72,9 долл. США за баррель в декабре 2021 г. до уровней 75–85 долл. США за баррель в июле–августе. Цены на нефть «Юралс» ожидаются на уровне 80,0 долл. США за баррель в среднем за 2022 год.

#### *Платежный баланс и курс рубля*

В условиях значительного роста мировых цен на ключевые товары российского экспорта, несмотря на снижение физических объемов, стоимостной объем российского товарного экспорта в январе–августе увеличился на 35% г/г. Одновременно начиная со 2 кв. 2022 г. наблюдалось резкое сокращение импорта товаров, обусловленное введением в отношении Российской Федерации санкционных ограничений, нарушениями транспортно-логистических цепочек и общим спадом экономической активности (при этом опережающими темпами уменьшался промежуточный и инвестиционный импорт).

В результате профицит счета текущих операций в январе–августе 2022 г. увеличился более чем в 3 раза относительно аналогичного периода предыдущего года, достигнув исторического максимума (183,1 млрд долл. США). Сальдо счета текущих операций по итогам текущего года ожидается на уровне 247,2 млрд долл. США или 11,5% ВВП.

В условиях прекращения операций на валютном рынке в рамках «бюджетного правила» и ограничений на движение капитала увеличение притока иностранной валюты по текущему счету привело к существенному укреплению обменного курса рубля. В номинальном выражении за

---

первые 8 месяцев 2022 г. рубль укрепился к доллару США на 18,9%, к евро – на 28,4%. Вместе с тем со второй половины 2022 г. давление на платежный баланс и курс рубля постепенно ослабевает. До конца 2022 г. ожидается ослабление рубля, среднегодовой курс, по оценке, составит 68,1 руб. за долл. США.

### *Инфляция*

На фоне ослабления рубля и повышенного спроса населения на ряд товаров, наблюдаемого с конца февраля 2022 года, уровень инфляции увеличился с 9,2% г/г в феврале до 17,8% г/г в апреле.

Разворот указанных тенденций (укрепление рубля и спад ажиотажного спроса) способствовали замедлению инфляции. Начиная с середины мая рост цен прекратился. В июне и июле зафиксирована дефляция в размере 0,4% м/м ежемесячно, в августе – на уровне 0,5% к предыдущему месяцу. По оперативным данным, дефляционная тенденция сохранилась и в первые недели сентября.

В осенние месяцы ожидается возврат инфляции в положительную область по мере оживления потребительского спроса и окончания сезонного удешевления плодоовощной продукции. По итогам года темп роста потребительских цен, по оценке, составит 12,4% г/г (декабрь к декабрю 2021 года).

### *Экономическая активность, рынок труда и доходы населения*

В начале года в российской экономике сохранялись позитивные тенденции второй половины 2021 года. Прирост ВВП по итогам 1 кв. 2022 г. составил 3,5% г/г. Положительные тенденции наблюдались как в производственном, так и в потребительском сегментах.

Вместе с тем с конца февраля 2022 г. внешние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора.

На первом этапе после введения санкционных ограничений Банком России и Правительством Российской Федерации был оперативно реализован комплекс первоочередных мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках, включавший в себя решения в области ключевой ставки, приостановки торгов в фондовой секции Московской биржи, а также введения ограничений на движение капитала и обязательной продажи валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке.

В дополнение к оперативным мерам Банка России, Правительством Российской Федерации принимались меры, направленные на стабилизацию ситуации на внутреннем рынке. В этой связи был разработан и реализуется План первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления (далее – План), который был

---

принят Правительством Российской Федерации 15 марта 2022 г. и впоследствии регулярно дополнялся новыми мерами в зависимости от изменения экономической ситуации. Основными целями Плана стали обеспечение максимальной свободы хозяйственной деятельности внутри страны; поддержание бесперебойной работы предприятий и выстраивание новых логистических и производственных цепочек; обеспечение предприятий оборотными средствами; сохранение занятости. План включает также и меры, направленные на снижение издержек производителей и обеспечение максимального предложения отечественной и импортной продукции на внутреннем рынке.

Благодаря указанным мерам удалось сохранить устойчивость финансового и валютного рынков, не допустить дестабилизации банковской системы и резкого сжатия экономики, что позволило перейти к постепенному ослаблению ограничений, реализованных непосредственно после введения санкций.

Экономика продемонстрировала устойчивость: сокращение ВВП во 2 кв. 2022 г. (-4,1% г/г) оказалось меньше прогнозируемого весной текущего года. По оценке, нижняя точка экономического спада (к уровню 2021 г. с исключением сезонного фактора) будет пройдена в 4 кв. 2022 года. Снижение ВВП по итогам текущего года оценивается на уровне -2,9 процента.

Данные по инвестициям в основной капитал за 2 кв. 2022 г. оказались значительно лучше ожиданий. Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2 кв. 2022 г. выросли на 4,1% г/г в реальном выражении. Во втором полугодии ожидается снижение инвестиционной активности, вместе с тем спад инвестиций в основной капитал по итогам года будет умеренным – по оценке, -2,0 процента.

Несмотря на сокращение производственной активности, ситуация на рынке труда остается стабильной: уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы в мае–июле). По итогам года уровень безработицы, по оценке, составит 4,2% в среднем за год.

Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), ограничило снижение реальных располагаемых денежных доходов населения (-0,8% г/г в апреле–июне после -1,2% г/г в 1 кв. 2022 года). По итогам года снижение реальных располагаемых денежных доходов населения ожидается на уровне -2,2% (в том числе, с учетом высокой базы 3 кв. 2021 г., обусловленной разовыми выплатами пенсионерам, военнослужащим, семьям с детьми школьного возраста).

Потребительский спрос в течение 2 квартала 2022 г. стабилизировался на низких уровнях. Так, оборот розничной торговли в апреле–июне сокращался годовым темпом порядка -10% г/г. С

---

июля наметилось оживление потребительской активности, до конца года ожидается продолжение восстановительной тенденции. По итогам года снижение розничного товарооборота оценивается на уровне -6,1%, объема платных услуг населению – на уровне -1,0 процента.

### ***Базовый вариант***

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2023–2025 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, подготовленными в апреле. В частности, в прогнозе учтены следующие тенденции последних месяцев:

- существенное укрепление рубля по отношению к иностранным валютам;
- дефляция на потребительском рынке, наблюдающаяся с июня;
- более позитивные, чем ожидалось ранее, экономические итоги 2 квартала текущего года. Как следствие, были улучшены оценки спада ВВП и ряда его компонентов в 2022 г., а также оценка максимальной глубины спада.

### ***Платежный баланс и курс рубля***

Со второй половины 2022 г. давление на платежный баланс и курс рубля постепенно ослабевает. С июня наметился разворот конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков. Так, цены на нефть марки «Брент» опустились с уровней выше 120 долл. США за баррель в начале июня до уровней ниже 100 долл. США за баррель в начале августа, а в начале сентября нефтяные котировки опустились ниже 95 долл. США за баррель. Снижение либо стабилизация мировых цен также наблюдались на продовольственные товары, удобрения, черные и цветные металлы.

В среднесрочной перспективе снижение мировых цен продолжится. Давление на конъюнктуру мировых рынков будет оказывать замедление роста мировой экономики. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт нефти «Юралс» к «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться. В результате ожидается постепенное снижение цены на нефть «Юралс» до 65 долл. США за баррель в 2025 году.

Спад физических объемов российского экспорта в 2023 г. замедлится, а с 2024 г. начнется восстановление. Основным драйвером роста на среднесрочном горизонте станет ненефтегазовый экспорт, в то время как объемы нефтегазового экспорта стабилизируются.

В то же время импорт товаров с учетом крепкого рубля и снятия ряда ограничений (в частности, на параллельный импорт) перешел к восстановлению уже со второй половины 2022 года (в первую очередь за счет потребительского импорта). С 2023 г. восстановительная тенденция активизируется за счет возобновления роста инвестиционного и промежуточного импорта. Это приведет к сокращению профицита торгового баланса (с 14,1% ВВП в 2022 г. до 8,5% ВВП в 2025 г.) и счета текущих операций (с 11,5% ВВП в 2022 г. до 5,3% ВВП в 2025 году).

В свою очередь сокращение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с диверсификацией его валютной структуры, а также постепенная переориентация потоков капитала в нейтральные страны будут способствовать снижению давления на курс рубля. На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля после его укрепления в 2022 году. При этом на всем прогнозном горизонте реальный эффективный курс рубля будет оставаться крепче средних уровней 2016–2021 годов.

### *Инфляция*

По итогам 2023 г. темпы роста потребительских цен ожидаются на уровне 5,5% г/г (на конец года) с учетом продолжения восстановления потребительской активности, умеренного ослабления рубля, а также удорожания потребительского импорта из-за повышенной мировой инфляции и дополнительных транспортно-логистических издержек импортеров. В 2024–2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% г/г (на конец года).

### *Экономический рост*

Основными факторами снижения ВВП во второй половине 2022 г. и 2023 г. станут внешний спрос (как из-за санкций на российский экспорт, так и из-за замедления мировой экономики) и ограничений на стороне предложения (как следствие санкций на импортные поставки и нарушения производственно-логистических цепочек).

С точки зрения компонентов спроса основной вклад в ухудшение динамики ВВП в краткосрочной перспективе будут вносить инвестиционный спрос и чистый экспорт.

Негативное влияние на инвестиционную активность окажут «узкие места» в предложении оборудования и комплектующих (как импортных, так и отечественных). Кроме того, из-за изменения внешних условий будут постепенно сворачиваться либо сдвигаться «вправо» крупные экспортно-ориентированные проекты.

Уровень безработицы на прогнозном горизонте будет последовательно снижаться (до 4,1% в 2025 году) в силу как демографических ограничений, так и увеличения доли затрат на труд в производственных затратах. Вместе с тем при снижении общего уровня безработицы будут сохраняться локальные региональные и отраслевые дисбалансы на рынке труда, обусловленные структурной перестройкой экономики.

Инвестиции в основной капитал в 2024–2025 годах также будут демонстрировать восстановительный рост опережающими темпами по сравнению с ВВП и к концу прогнозного периода превысят уровень 2021 г. на 4,5%, что создаст основу для структурной перестройки российской экономики.

Чистый экспорт в 2024–2025 годах будет вносить околонулевой вклад в динамику ВВП.

---

## Цены и тарифы в электроэнергетике

С целью компенсации сетевым компаниям инфляционного роста издержек 2022 года, рост регулируемых тарифов сетевых организаций для всех категорий потребителей в среднем по стране с 1 декабря 2022 г. оценивается в размере 9%, с 1 июля 2024 г. – на уровне 6%, с 1 июля 2025 г. – на уровне 5 процентов.

Указанные выше темпы индексации не учитывают индивидуальных решений Правительства Российской Федерации, принимаемых для устранения локальных регуляторных дисбалансов в отдельных регионах, и решений ФАС России о согласовании заявлений региональных органов регулирования об установлении тарифов, отличных от предельных уровней, установленных ФАС России.

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz\\_socialno\\_ekonom\\_razvitiya\\_rf\\_2023-2025.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf)

### 6.2. 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*



### 6.3. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов.

В данном разделе Отчета указаны основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов в сегменте рынка коммерческой недвижимости, наиболее близком к объекту оценки.

Ценообразующие факторы были определены согласно данным широко используемого в оценочной деятельности «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021).

Согласно предоставленной в Справочнике классификации офисно-торговой недвижимости оцениваемый объект может быть отнесен к категории «объекты свободного назначения»:

Объекты свободного назначения		
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

На основании вышеуказанного «Справочника оценщика недвижимости-2021» установлены следующие ценообразующие факторы офисно-торговых объектов свободного назначения:

№	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

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.

---

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

Авторами «Справочника оценщика недвижимости» даны следующие комментарии относительно представленных диапазонов значений ценообразующих факторов при составлении Справочника:

В результате статистической обработки информации, представленной в анкетах, были получены 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 интервалов;
- в виде гистограмм;
- в виде коробчатых диаграмм.

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 совокупности. Наоборот, вероятность того, что толерантный интервал будет содержать менее, чем долю  $P$  совокупности, есть  $\alpha$ .

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 (89%) 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.

### Вывод:

В рамках настоящего Отчета Оценщик руководствовался доверительным интервалом диапазона значений ценообразующих факторов, представляющим собой область, в которой с заданной вероятностью (которую в этом случае называют доверительной) находится значение оцениваемого параметра.

Однако, в случае наличия имеющихся в Справочнике статистических данных по городу расположения Объекта оценки, Оценщик мог использовать данную информацию (а не обобщенные данные по РФ в целом), которая представлена в виде расширенного интервала

---

диапазона значений ценообразующих факторов. Стоит отметить, что Оценщик оставляет за собой право привести диапазон значений расширенного интервала только в случае отличий объекта оценки от объектов-аналогов, в противном случае, при сходных критериях рассматриваемых объектов Оценщик мог ограничиться представлением обобщенных данных по РФ (с указанием доверительного интервала).

Несмотря на возможные случаи использования расширенного интервала диапазона значений ценообразующих факторов, Оценщиком были использованы средние значения диапазона корректировок, которые, как правило, идентичны средним значениям доверительного интервала.

В случае существенных особенностей объектов недвижимости по тем или иным параметрам, Оценщик оставляет за собой право руководствоваться крайними (минимальным или максимальным) значениями доверительного или расширенного интервала корректировок, представив обоснование данного решения в соответствующем разделе Отчета (раздел **Ошибка!** **Источник ссылки не найден..** Отчета).

### **Активные и неактивные рынки**

В используемом в рамках настоящего Отчета Справочнике содержится информация о диапазонах значений ценообразующих факторов для различных сегментов рынка недвижимости на активном и неактивном рынках. В соответствии с рекомендациями Справочника выбор величины корректировки следует начинать с анализа рынка объекта на предмет отнесения его к активному (развитому) или неактивному (неразвитому) рынку.

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Поэтому в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. Авторами Справочника дана следующая трактовка этих понятий:

#### Активный рынок

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

### Неактивный рынок

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

### Вывод:

Таким образом, на основании вышесказанного Оценщик делает вывод о принадлежности оцениваемого объекта к развитому рынку недвижимости, вследствие чего далее приводятся диапазоны значений ценообразующих факторов на активном рынке.

### **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов**

Далее Оценщиком приводится анализ диапазонов значений наиболее значимых ценообразующих факторов объектов недвижимости, к сегменту которых был отнесен оцениваемый объект. Стоит отметить, что помимо описанного выше «Справочника оценщика недвижимости-2020» Оценщиком могут быть использованы иные источники (сборники, аналитические материалы, собственный анализ и т.п.), содержащие значения ценообразующих факторов, которые не содержатся или, по мнению, Оценщика недостаточно полно описаны в «Справочнике оценщика недвижимости-2021», или содержат более свежую информацию. Для всех используемых значений ценообразующих факторов Оценщиком указан источник информации.

### ***Местоположение (сложившиеся районы деловой застройки города)***

Ценность местоположения объектов офисно-торговой недвижимости характеризуется отнесением к сложившимся зонам застройки города.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.

### Общая площадь

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

область, цены продаж

		Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.06	1.12	1.16	1.37
	от 125 до 300	0.95	1.00	1.06	1.09	1.29
	от 300 до 750	0.89	0.94	1.00	1.03	1.21
	от 750 до 1500	0.86	0.91	0.97	1.00	1.18
	от 1500	0.73	0.77	0.82	0.85	1.00

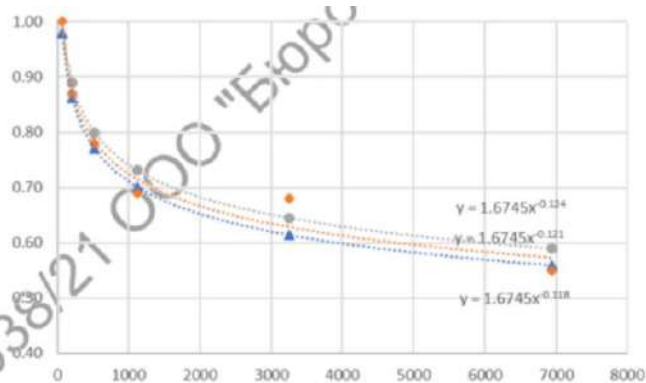


Рис 128. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, г. Москва и Московская область, цены продаж. Доверительный интервал.

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.

### Расположение относительно красной линии

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии» обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии», но и наличие отдельного выхода на данную улицу.

Таблица 80. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,88	0,93

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.

### Физическое состояние здания

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств. В данном разделе приводятся данные относительно физического состояния офисно-торгового объекта недвижимости.

Таблица 407. Матрица соотношений значений удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий класса С, по элементу сравнения «Возраст здания»

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
до 5	1.00	1.09	1.15	1.19	1.22	1.25	1.28	1.30	1.45
от 5 до 10	0.92	1.00	1.05	1.09	1.12	1.15	1.17	1.19	1.33
от 10 до 15	0.87	0.95	1.00	1.04	1.07	1.09	1.11	1.13	1.27
от 15 до 20	0.84	0.92	0.96	1.00	1.03	1.05	1.07	1.09	1.22
от 20 до 25	0.82	0.89	0.94	0.97	1.00	1.02	1.04	1.06	1.19
от 25 до 30	0.80	0.87	0.92	0.95	0.98	1.00	1.02	1.04	1.16
от 30 до 35	0.78	0.86	0.90	0.93	0.96	0.98	1.00	1.02	1.14
от 35 до 40	0.77	0.84	0.88	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.12
от 40	0.69	0.75	0.79	0.82	0.84	0.86	0.88	0.89	1.00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.

### Этаж расположения помещения в здании

Помещения, расположенные на разных этажах здания, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях.

Таблица 265. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.94	0.96
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.68	0.82
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.68	0.74

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.

### Наличие отдельного входа

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Таблица 299. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область

Отдельный вход	Аналог	
	отдельный вход есть	Отдельного входа нет
отдельный вход есть	1.00	1.07
отдельного входа нет	0.93	1.00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.

### Состояние отделки

Безусловно, уровень отделки влияет на стоимость объектов офисно-торгового назначения. Ниже приведены коэффициенты, характеризующие влияние на стоимость помещений уровня отделки.

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.



## Торг.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	12.3%

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.

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»).

### 6.4. Краткий обзор ситуации на рынке коммерческой недвижимости.

По состоянию на конец 2022 года доля ритейлеров, которые объявили о прекращении деятельности или реструктуризации бизнеса составляет 35% и 28%, соответственно. Наиболее чувствительным для владельцев торговых центров стали уход ИКЕА и группы брендов H&M с российского рынка. Холдинг Inditex планирует трансформировать бизнес в России – найти покупателя на основную часть магазинов и закрыть менее рентабельные Massimo Dutti, Zara Home и Oysho. Работу по оптимизации числа торговых точек проводит и Adidas.

Среди брендов, которые провели реструктуризацию – польские LPP (RE, Син, М, CR, XC) и CCC (Obuv), McDonald's (Вкусно и точка), французский L'Occitane (Л'Окситан), испанский Mango, Reebok (SneakerBOX), Samsonite (ЧемоданPRO), Sephora (выкуплена Иль де Ботэ) и другие. Недавно стало известно, что «Джамилько» выкупил бизнес британской Mothercare в России.

Иностранные ритейлеры, которые приняли решение выйти (в некоторых случаях – повторить выход) на российский рынок или расширяться – армянский Alex YVN, турецкие Ipekyol и Twist (через партнера), Enza Home, французский Precise Paris и другие.

---

Трансформации, происходящие с арендаторами ТЦ, могут привести к росту уровня свободных площадей в ТЦ Москвы до 10-15% в 2023 году в случае оптимистичного сценария, и до 15-20% в случае негативного развития событий.

### *Предложение*

Планы по вводу новых торговых центров в Москве и регионах скорректированы.

Общая площадь ТЦ, открытых в 2022 г. в России, является минимальной за последние пять лет. Так, из запланированных по состоянию на начало 2022 года 195 тыс. кв.м торговых площадей построены 128 тыс. кв.м (58 тыс. кв.м в Москве и 70 тыс. кв.м в регионах).

В Москве новое предложение целиком сформировано за счет ТЦ «районного» формата (GLA 5-20 тыс. кв.м) – как в виде отдельных объектов, так и в составе МФК. Среди них, например, объект MR Group ТЦ «Discovery», торговые центры ADG Group «Место встречи Байконур» и «Место встречи Орбита», а также «Солнце Москвы» от ГК «Регионы». Строительство 45 тыс. кв.м новых площадей в Москве перенесено на 2023-2024 годы, до конца года сохраняются планы по вводу еще 34 тыс. кв.м.

В регионах России за первое полугодие было введено порядка 74 тыс. кв. м торговых площадей. В основном новое строительство представляло собой расширение уже существующих объектов. Так, были открыты третья очередь ТЦ «Макси Молл» в Хабаровске и вторая очередь ТЦ «Батон» в Новочеркасске. Помимо этого, открыта первая очередь многофункционального центра «Эспланада» в Перми.

В целом, на 2023 год запланировано открытие 274 тыс. кв.м (по 137 тыс. кв.м в регионах и в Москве). Однако сохраняющийся высокий уровень риска в экономике продолжит корректировать планы девелоперов и может привести к сдвигу сроков ввода объектов.

Все устаревшие ТЦ будут трансформироваться в специализированные форматы: развлекательные, мебельные, дискаунтеры. С высокой вероятностью будет практиковаться снос и редевелопмент таких объектов в жилье. Дополнительно торговые площади могут быть использованы под размещение складов или производств.

Арендаторы сегментов «Развлечения», «Сервисы» и «Общественное питание» стали драйвером спроса на помещения в ТЦ.

По итогам 2022 года и впервые за пятилетний период категории «сервисы и развлечения» «обогнали» традиционного лидера – fashion сегмент (одежда, обувь, аксессуары) – в структуре новых сделок по аренде помещений в торговых центрах.

- В категорию «Сервис» включены арендаторы, фокусирующиеся на предоставлении услуг – фитнесы, ремонтные мастерские, организации хранения (ячейки и боксы), салоны красоты, ПВЗ, медицинские центры, точки проката, образовательные программы, автосервисы и др. Средняя

---

площадь арендованного помещения данной категории в 2022 года составила 612 квадратных метра.

- К профилю «Развлечения» относятся всевозможные развлекательные центры для взрослых и детей, термы, боулинги, квесты, картинги и т.д. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в первом полугодии 2022 года составила 1950 квадратных метра.
- В блок «Общественное питание» входят кафе, точки фаст-фуда на фудкортах и магазины продуктов питания. В зависимости от типа недвижимости востребованы как дискаунтеры (Чижик, Светофор, Магнит), так и классические супермаркеты. Площади магазинов варьируются от 400 до 1200 кв.м. Сегмент фаст-фуда демонстрирует устойчивость относительно иных форматов общественного питания в условиях снижения покупательской способности населения.
- Арендаторы этих профилей являются относительно выгодными для собственников торговых центров, так как формируют стабильный поток посетителей и/или занимают большие площади. Конверсия у данных арендаторов также выше – люди приходят за услугой, которую приобретут в большинстве случаев. К недостаткам данных арендаторов можно отнести невысокую ставку аренды, которая имеет ограничения по потенциалу роста.

*\* привлечение оператора не присутствующего на момент сделки в проекте (не продление договоров, не релокация)*

*\*\* на основе сделок CORE.XP*

Ставки аренды будут продолжать снижаться, особенно в недавно открытых ТЦ.

Все компании, приостановившие деятельность, продолжают частично выполнять обязательства по контрактам. Размер платежей на период приостановки - предмет коммерческих договоренностей между сторонами. Есть арендаторы, которые полностью оплачивают аренду, есть те, кто оплачивают арендную плату частично. По договорам аренды, где арендная плата была зафиксирована в виде процента от товарооборота, стороны договорились о размере платежа на основании за аналогичные периоды прошлого года.

Спрос со стороны арендаторов на изменение коммерческих условий в сторону снижения арендной ставки до конца года не встречал массового отклика собственников, однако в IV квартале «встречное движение» началось. В особенности это характерно для недавно открытых торговых центров. Мы ожидаем, что прайм-ставки аренды в следующем году будут снижаться (до -10% в топовых ТЦ и до -15% в ключевых ТЦ). При проведении реструктуризации брендов уровень риска недополучения прибыли для арендодателей возрос, поэтому в ряде случаев арендные платежи для таких ритейлеров будут увеличены. У владельцев ТЦ также есть стратегическая задача по включению онлайн-заказов в товарооборот физического магазина.

Показатель посещаемости торговых центров сократился на 30% (Москва) и 16% (регионы России) за два года вследствие ряда структурных трансформаций. Согласно данным Google

---

Mobility Index, средний показатель посещаемости торговых центров сократился более, чем на 30%, в ТЦ Москвы и более, чем на 16%, в ТЦ регионов по прошествии двух лет (контрольное значение – февраль 2020 года).

Торговые центры, расположенные в отдаленных районах города, пострадали значительно, чем объекты, расположенные в зонах плотной жилой застройки. В особенности это характерно для торговых центров за МКАДом, целенаправленное посещение которых стало менее востребованным.

Причинами структурных изменений стал ряд последовательных трансформаций – пандемия коронавируса, развитие онлайн-торговли, сокращение присутствия международных брендов.

Менее резкое падение посещаемости торговых объектов в регионах обусловлено, во-первых, меньшим количеством ТЦ в городах России, во-вторых, сильной функцией социализации, которую выполняет ТЦ, и в-третьих, меньшей зависимостью от присутствия иностранных брендов.

*Источник: <https://stroimprosto-msk.ru/publications/itogi-2022-goda-na-rynke-torgovoj-nedvizhimosti/>*

### **6.5. Описание района расположения объектов.**

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

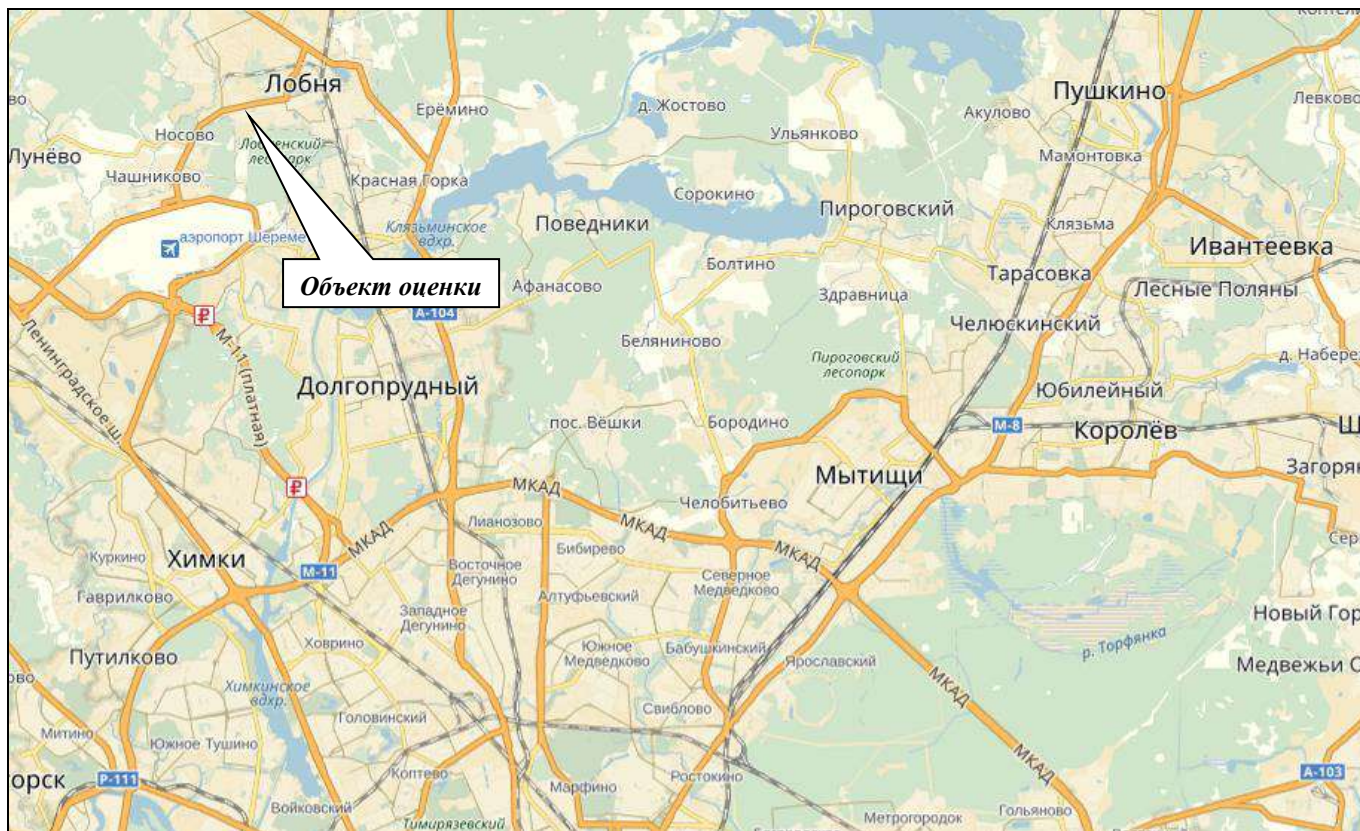
Лобня – город областного подчинения в Московской области России. Образует городской округ город Лобня. Расположен в 15 км к северу от Москвы (считая от МКАД).

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

Население – 88 974 чел. (2022 г.).

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

### *Местонахождение объекта оценки относительно г. Москвы.*



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.





## **7. Основные методологические положения оценки.**

### **7.1. 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 «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

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

В соответствии с п.12 ФСО определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон).

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.

## 7.2. 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.

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

Табл. №13. 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 II и V)	Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
1	<p><b>Рыночная стоимость</b> – 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><b>Справедливая стоимость</b> – 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 разд. II ФСО V <b>основными подходами</b>, используемыми при проведении оценки, являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● сравнительный подход;</li> <li>● доходный подход;</li> <li>● затратный подход;</li> </ul> <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 факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.</p>	<p>В соответствии с п. 62 Стандарта, тремя наиболее широко используемыми <b>методами оценки</b> являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● рыночной подход;</li> <li>● доходный подход;</li> <li>● затратный подход;</li> </ul> <p>Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.</p>



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

1. Для Объекта оценки, понятие **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.

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

Согласно п. I ФСО V, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)<sup>9</sup>.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает

---

<sup>9</sup> IFRS 13, п. 2.

---

максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учёта);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам,

---

основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

#### ***Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)***

*Исходные данные 1 Уровня* — это котированные цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надёжное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

*Исходные данные 1 Уровня* должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котированная цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии

---

наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продаётся как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

*Исходные данные 2 Уровня* — это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

- 
- ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
  - ✓ подразумеваемая волатильность;
  - ✓ кредитные спрэды.
  - подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

*Исходные данные 3 Уровня* — это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остаётся прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со

---

своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

### *Методы оценки*

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котировочной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости — это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляют справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

### *Затратный подход.*

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках настоящего отчета эксперты не использовали затратный подход. Методы подхода основаны на расчете стоимости строительства объекта недвижимости. При этом методика подхода

---

не позволяет рассчитать стоимость отдельной квартиры в многоквартирном доме, поскольку многие конструктивные элементы для всех помещений – общие. Кроме того, следует отметить, что стоимость строительства единицы площади относительно небольшого объекта (квартиры) будет гораздо больше стоимости строительства единицы площади многоквартирного дома. Вследствие этого соотношение стоимостей строительства этих двух величин невозможно. Исходя из вышеописанного, эксперты были вынуждены отказаться от применения затратного подхода к оценке рассматриваемого объекта.

#### *Рыночный (сравнительный) подход.*

Рыночный (сравнительный) подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

#### *Доходный подход.*

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Эксперты были вынуждены отказаться от использования доходного подхода, который основан на приведении к настоящему времени доходов, получаемых от коммерческого использования объекта оценки. Подобное использование для жилого помещения – сдача в аренду. Бизнес, связанный с коммерческим использованием квартиры, основан не только и не столько на недвижимости, но и со значительным количеством других активов. Только квартиры не могут принести достаточный доход в этой сфере бизнеса. Следовательно, для определения стоимости объекта оценки необходимо полное оснащение квартиры. При этом, генерируемый доход будет приходиться как на оцениваемый объект, так и на другие активы, являющиеся обязательными для недвижимости подобного рода (мебель, инвентарь и т.д.). То есть в этом случае в рамках доходного подхода будет оценен бизнес целиком. При этом выделить какая часть дохода приходится непосредственно на квартиры не представляется возможным. Таким образом, применение доходного подхода к оцениваемому объекту невозможно.

#### ***Информация о применяемых подходах к оценке.***

В рамках настоящего отчета эксперты использовали сравнительный подход, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объекта и учитывать все факторы, влияющие на неё.

## 8. Оценка справедливой стоимости.

### 8.1. 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.

«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](http://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 корректировки<sup>10</sup>:

- 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.

### **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.

---

<sup>10</sup> "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

- 
- ✓ 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**

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/](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 <sup>11</sup>:

Таблица №14

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Наименование</b>	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
<b>Функциональное назначение</b>	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
<b>Тип (ОСЗ / встроенное помещение)</b>	Встроенное помещение (пристройка к жилому дому)	Встроенное помещение (пристройка к жилому дому)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
<b>Местоположение (район)</b>	Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67	Московская область, Лобня, ул. Борисова, 24	Московская область, Лобня, ул. Ленина, 67	Московская область, Лобня, Молодежная ул., 14Б	Московская область, Лобня, Молодежная ул., 12
<b>Характеристика местоположения</b>	1-я линия домов по ул. Ленина (местоположение - "на красной линии")	1-я линия домов ул. Борисова, вход со двора (местоположение - "внутри квартала")	1-я линия домов по ул. Ленина (местоположение - "на красной линии")	1-я линия домов ул. Молодежная (местоположение - "на красной линии"))	1-я линия домов ул. Молодежная (местоположение - "на красной линии")
<b>Наличие отдельного входа</b>	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<b>Планировка</b>	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)
<b>Общая площадь, кв. м</b>	1 675,1	697	630,6	139,7	157
<b>в том числе:</b>					
<b>- подвал, кв. м</b>	1518,4	220,5	0	0	0
<b>- цоколь, кв. м</b>	0	0	0	0	0

<sup>11</sup> 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
- первый этаж, кв. м	156,7	248,4	40,6	139,7	157
- второй этаж и выше, кв. м	0	228,1	590	0	0
Этаж расположения помещения / этажность здания	Подвал, 1 / 22 (2 – пристройка)	Подвал, 1, 2, мансарда / 14 (2, мансарда – пристройка)	1, 2 / 21	1 / 17	1 / 17
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 <sup>12</sup>	Хорошее состояние	Улучшенная	Без отделки	Без отделки	Без отделки
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)
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

<sup>12</sup> 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. 74 (см. Таблица №17).

<b>Характеристика объекта</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки - 16 декабря 2022 г.	Текущее время	Текущее время	Текущее время	Текущее время
<b>Компоненты стоимости, не связанные с объектом недвижимости</b>	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Цена предложения с учетом НДС, за объект</b>	-	49 000 000 руб.	37 800 000 руб.	12 573 000 руб.	10 997 000 руб.
<b>Цена предложения с учетом НДС, за м<sup>2</sup></b>	-	70 301 руб.	59 943 руб.	90 000 руб.	70 045 руб.
<b>Точная ссылка на источник данных</b>	См. раздел 4.1. Отчета	Тел.: +7 916 573-45-86 <a href="https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/149135912/">https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/149135912/</a>	Тел.: +7 985 232-57-66 <a href="https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/274442474/">https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/274442474/</a>	Тел.: +7 985 318-99-72 <a href="https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/273006437/">https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/273006437/</a>	Тел.: +7 964 579-80-23 <a href="https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/275728321/">https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/275728321/</a>

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.** Согласно данным широко используемого в оценочной практике Справочника оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021) установлено следующие значения скидок на торг:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%

Оценщиками организации было принято решение о применении в дальнейших расчетах среднего значения представленного диапазона корректировок – величины в размере 7,5%.

**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 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 недвижимости.

**6. Тип объекта.** Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021), 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 241, стр. 347):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,93

*Комментарии к корректировке:*

Например, если объект А стоит меньше объекта В на 10% (коэффициент 0,90), то это не означает, что объект В стоит больше объекта А на 10%. Поэтому корректировка в сторону понижения стоимости 10% 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 11%. Расчет осуществляется следующим очевидным способом:

$$C_A = C_B \times 0,90 \text{ (понижающая корректировка в размере 10\%)}$$

$$C_B = C_A / 0,90 = C_A \times 1,11 \text{ (повышающая корректировка в размере 11\%)}$$

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.

10. **Характеристика местоположения (расположение относительно "красной линии").**

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021), 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 0,90 (Таблица 84, стр. 157):

Таблица 84. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91

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.

**11. Наличие отдельного входа.** Согласно данным таблицы №309 «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021) была определена корректировка на различия объектов по критерию «наличие отдельного входа».

Таблица 309. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,97

Учитывая характеристики рассматриваемых объектов, корректировка не применялась.

**12. Этаж/этажность здания.** Для учета различия в расположении на этаже между оцениваемым объектом и объектами-аналогами (при сделках с офисно-торговыми объектами свободного назначения) воспользуемся информацией, представленной на стр. 369 «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,68	0,82
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,68	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 29%, 25% и 5% дешевле аналогичных объектов на первом этаже. Поскольку поэтажный состав рассматриваемых помещений различен, величина корректировки на этаж производилась по формуле, учитывающий структуру площадей:

$$Kn = \left( \frac{(k(n)) * S(n)0 + k(y) * S(y)0 + S(I)0 + k(II) * S(II)0}{(k(n)) * S(n)n + k(y) * S(y)n + S(I)n + k(II) * S(II)n} / S_n \right) - 1 * 100\%$$

где:

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

$k(p)$  – коэффициент корректировки стоимости подвальных помещений относительно стоимости помещений первого этажа (0,71);

$k(c)$  – коэффициент корректировки стоимости цокольных помещений относительно стоимости помещений первого этажа (0,75);

$k(m)$  – коэффициент корректировки стоимости помещений 2-го этажа и выше относительно стоимости помещений первого этажа (0,95);

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

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

$S_{(1)0}$  – площадь помещений первого этажа Объекта оценки;

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

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

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

$S_{(1)n}$  – площадь помещений первого этажа аналога  $n$ ;

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

Результаты расчетов представлены в нижеследующей таблице:

Таблица №15

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	1 675,1	697	630,6	139,7	157
в том числе:					
- подвал, кв. м	1518,4	220,5	0	0	0
- цоколь, кв. м	0	0	0	0	0
- первый этаж, кв. м	156,7	248,4	40,6	139,7	157
- второй этаж и выше, кв. м	0	228,1	590	0	0
Этаж/этажность здания	Подвал, 1 / 22 (2 – пристройка)	Подвал, 1, 2, мансарда / 14 (2, мансарда – пристройка)	1, 2 / 21	1 / 17	1 / 17
Корректировка на этаж, %	-	-17	-23	-26	-26

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

**14. Площадь помещений.** Площадь – одна из основных характеристик помещений. Цена 1 м<sup>2</sup> объектов с меньшей общей площадью предлагается на рынке дороже, чем цена 1 м<sup>2</sup> 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 на стр. 316) «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021):

Общая площадь, кв.м.		Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.06	1.12	1.16	1.37
	от 125 до 300	0.95	1.00	1.06	1.09	1.29
	от 300 до 750	0.89	0.94	1.00	1.03	1.21
	от 750 до 1500	0.86	0.91	0.97	1.00	1.18
	от 1500	0.73	0.77	0.82	0.85	1.00

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

Таблица №16

Наименование	Площадь помещения, кв. м	Корректировка на площадь
Объект оценки	1 675,1	-
Объект-аналог №1	697	0,82 (-18%)
Объект-аналог №2	630,6	0,82 (-18%)
Объект-аналог №3	139,7	0,77 (-23%)
Объект-аналог №4	157,0	0,77 (-23%)

**15. 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.

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

**17. 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 организаций<sup>13</sup>, были полученные следующие величины затрат на проведение ремонтно-отделочных работ, актуальные на текущий момент (руб. за кв. м):

<sup>13</sup> 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-mytschi.com>, тел.: 8-901-522-52-43, конт. лицо: Павел; <http://bastroy.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.

Таблица №17

Класс качества ремонтных работ	Описание примерных ремонтных работ	Величина корректировки, руб. за м <sup>2</sup>
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	≈ -10 000
Без отделки	Состояние помещения без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т. д.), потребуются 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	≈ 10 000
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка и оконных рам)	≈ 15 000
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	≈ 20 000
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	≈ 30 000
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	≈ 50 000
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 нестандартные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка помещения при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем	от ≈ 60 000

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

Таблица №18

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Техническое состояние отделки	Хорошее состояние	Улучшенная	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Величина корректировки, руб.	-	-10 000	20 000	20 000	20 000

**18. 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% <sup>14</sup>. 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

<sup>14</sup> 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».

от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

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

где:

K - 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 №19

Характеристика	Объекты-аналоги:			
	1	2	3	4
Цена предложения, руб. за кв. м с учетом НДС	70 301	59 943	90 000	70 045
Корректировка на условия финансирования, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	70 301	59 943	90 000	70 045
Корректировка на условия продажи (чистота сделки), %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	70 301	59 943	90 000	70 045
Корректировка на торг, %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	65 028	55 447	83 250	64 792
Корректировка на передаваемые права на объект, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	65 028	55 447	83 250	64 792
Корректировка на дату продажи (предложения), %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	65 028	55 447	83 250	64 792
Корректировка на тип объекта, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	65 028	55 447	83 250	64 792
Корректировка на назначение помещения, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	65 028	55 447	83 250	64 792
Корректировка на планировку, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	65 028	55 447	83 250	64 792
Корректировка на местоположение, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	65 028	55 447	83 250	64 792
Корректировка на красную линию, %	11	0	0	0,00
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	72 181	55 447	83 250	64 792
Корректировка на наличие отдельного входа, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	72 181	55 447	83 250	64 792
Корректировка на этаж расположения, %	-17	-23	-26	-26



Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	59 910	42 694	61 605	47 946
Корректировка на состояние здания, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	59 910	42 694	61 605	47 946
Корректировка на площадь, %	-18	-18	-23	-23
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	49 126	35 009	47 436	36 918
Корректировка на коммуникации, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	49 126	35 009	47 436	36 918
Корректировка на наличие парковки, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	49 126	35 009	47 436	36 918
Корректировка на техническое состояние отделки, руб. за кв. м	-10 000	20 000	20 000	20 000
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	39 126	55 009	67 436	56 918
Корректировка на компоненты стоимости, не связанные с объектом недвижимости, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	39 126	55 009	67 436	56 918
Удельный вес, %	24	24	26	26
Коэффициент вариации <sup>15</sup>	21,40%			
Справедливая стоимость 1 кв. м, руб. с учетом НДС	54 924			
Общая площадь объекта, кв. м	1 675,1			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	92 003 192			

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС) составляет **92 003 192 руб.**

## 8.2. 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 **92 003 192 руб.**

<sup>15</sup> 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.

## 9. 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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
  - Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
  - Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
  - Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
  - 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 (с изм. от 11.07.2016 г.);

- 
- Указание Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев";
  - Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.
- б. 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.

## **10. 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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- 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 (с изм. от 11.07.2016 г.);
- Указание Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев";
- Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.

### ***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-2021». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2021.

## 11. Источники Информации.

### Объект-аналог №1

**Здание (В+), 697 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Лобня, ул. Борисова, 24 На карте  
 ■ Дмитровское шоссе, 19 км от МКАД ■ Рогачевское шоссе, 19 км от МКАД

**49 000 000 Р**  
 70 302 Р за м<sup>2</sup>  
**+7 916 573-45-86**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер.  
 Пожалуйста, смотрите, что мысли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

ID: 317552  
 РР0  
 Нет отзывов

**697 м<sup>2</sup>**  
 Площадь

**3 этажа**  
 Этажность

**В+**  
 Класс

Продажа 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). Разгрузочный 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.

### Объект-аналог №2

**Свободное назначение, 630,6 м<sup>2</sup>**  
 в ЖК «Катюшки», Корпус №11, сдан в 2 кв. 2015  
 Московская область, Лобня, ул. Ленина, 67 На карте  
 ▲ Лобня - 3 мин. на транспорте  
 ■ Дмитровское шоссе, 19 км от МКАД ■ Рогачевское шоссе, 19 км от МКАД

**37 800 000 Р**  
 59 943 Р за м<sup>2</sup>  
**+7 985 232-57-66**  
**+7 906 774-59-29**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер.  
 Пожалуйста, смотрите, что мысли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РИЭЛТИ-ГОРОД**  
 Документы проверены

**630,6 м<sup>2</sup>**  
 Площадь

**1 из 23**  
 Этаж

**Свободно**  
 Помещение

Продается нежилое помещение по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67. Первая линия центральной улицы г. Лобня, микрорайон Катюшки. Общая площадь 630,6 кв.м. Помещение свободного назначения кабинетной планировки без отделки. Отдельный вход, металлическая дверь. На 1 этаже входная группа, зона ресепшн, гардеробная, серверная, лестница на 2 этаж. Основная часть помещения расположена на 2 этаже. Три мокрые точки, выделенная мощность электричества 130 кВт, система принудительной вентиляции, дымоудаления, пожарной безопасности. Собственность. Показ по



## Объект-аналог №3


Продажа здание 697м<sup>2</sup> ул. Борин... | Продажа помещение свободног... | Продажа помещение свободног... | Продажа помещения свободног... | +

lobnya.cian.ru/sale/commercial/273006437/

### Свободное назначение, 139,7 м<sup>2</sup>

Московская область, Лобня, Молодежная ул., 14Б На карте  
 ■ Дмитровское шоссе, 21 км от МКАД ■ Ленинградское шоссе, 21 км от МКАД

В избранное



7 фото

139,7 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 17 Этаж | Свободно Помещение

Продается нежилое помещение на первом этаже жилого многоквартирного дома в ЖК Мещерихинские дворики г. Лобня. Отдельный вход. Высота потолков - 3 м. Разрешенная мощность - 12 кВт. Арендные каникулы - 3 месяца

Отзыв о сайте

**И. Директ**  
 в Москве  
 Реклама, Риэлтерство и Недвижимость  
 ООО «И. Директ»  
 г. Москва, пер. Волынский, д. 2, стр. 2  
 ОГРН 104776016260  
 Подробности на сайте  
 www.ireal.ru/agency/104776016260  
 Минимальная стоимость недвижимости от 10 млн. р.  
 +7(495) 737-00-99

**12 573 000 Р**  
 90 000 р за м<sup>2</sup>  
**+7 985 318-99-72**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Написать**

ID 352462  
 я.ivo.  
 ✓ Документы агента проверены  
 Еще 15 объектов

**Здание пер. Кривоколенный**  
 Продажа здания около ст. м. Чистые пруды. Прием заявок до 19 декабря.  
 +7 (495) 775-59-84

Рекомендатель АО «ДОМ.РФ», ОГРН 1027700262270, г. Москва, ул. Волынинская, д. 10. Дата проведения аукциона 23 декабря 2022 в 10:00, организатор аукциона АО «ДОМ.РФ», лицензия №2312 от 15.12.2018, подробности на сайте [zakupki.dom.ru/auction/4034017](http://zakupki.dom.ru/auction/4034017).

**Перейти на сайт**

**TALLER – офисы класса «А»**  
 М.Левобережье. Реализация по ДДУ. Собственный офис с первоначальным взносом от 1 695 000 Р.  
 +7 495 845-01-05

Рекомендатель и застройщик ООО «Специализированный застройщик «ТАЛЛЕР», ОГРН 1187746026379, Москва г. Дубининская ул, дом №4Б3, строение 10, этаж 30А, этаж 2. Расрочка 0% от застройщика, первоначальный взнос 0%, залог строительная компания ТБС, застрахованная

## Объект-аналог №4


Продажа здание 697м<sup>2</sup> ул. Борин... | Продажа помещение свободног... | Продажа помещение свободног... | Продажа помещения свободног... | +

lobnya.cian.ru/sale/commercial/275728321/

### Свободное назначение, 157 м<sup>2</sup>

в ЖК «Чайка», 12, сдан в 4 кв. 2018  
 Московская область, Лобня, Молодежная ул., 12 На карте  
 ■ Лобня - 8 мин. на транспорте  
 ■ Дмитровское шоссе, 21 км от МКАД ■ Ленинградское шоссе, 21 км от МКАД

В избранное



15 фото

157 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 17 Этаж | Свободно Помещение

Собственность. Помещение свободного назначения в 17-этажном монолитно-кирпичном доме 2018 года постройки. Дом заселен. Без отделки. Свободная планировка. По площади: общая-157,1 м<sup>2</sup>, торговый зал-132 м<sup>2</sup>, кладовая-9 м<sup>2</sup>, с/у-4,6 м<sup>2</sup>, тамбур-3,8 м<sup>2</sup>. Три санузла. Высота потолков: 4 м. Отдельный вход. Все коммуникации - центральные. Подходит под разный вид бизнеса: магазин (любой), аптека, медицинский / детский центр, отделение банка, услуги населению, офисы, кафе. Вся инфраструктура

Отзыв о сайте

**И. Директ**  
 в Москве  
 Реклама, Риэлтерство и Недвижимость  
 ООО «И. Директ»  
 г. Москва, пер. Волынский, д. 2, стр. 2  
 ОГРН 104776016260  
 Подробности на сайте  
 www.ireal.ru/agency/104776016260  
 Минимальная стоимость недвижимости от 10 млн. р.  
 +7(495) 737-00-99

**10 997 000 Р**  
 70 045 р за м<sup>2</sup>  
**+7 964 579-80-23**  
**+7 910 087-06-91**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Chase Estate**  
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
 Документы проверены

**Здание пер. Кривоколенный**  
 Продажа здания около ст. м. Чистые пруды. Прием заявок до 19 декабря.  
 +7 (495) 775-59-84

Рекомендатель АО «ДОМ.РФ», ОГРН 1027700262270, г. Москва, ул. Волынинская, д. 10. Дата проведения аукциона 23 декабря 2022 в 10:00, организатор аукциона АО «ДОМ.РФ», лицензия №2312 от 15.12.2018, подробности на сайте [zakupki.dom.ru/auction/4034017](http://zakupki.dom.ru/auction/4034017).

**Перейти на сайт**

**TALLER – офисы класса «А»**  
 М.Левобережье. Реализация по ДДУ. Собственный офис с первоначальным взносом от 1 695 000 Р.  
 +7 495 845-01-05

Рекомендатель и застройщик ООО «Специализированный застройщик «ТАЛЛЕР», ОГРН 1187746026379, Москва г. Дубининская ул, дом №4Б3, строение 10, этаж 30А, этаж 2. Расрочка 0% от застройщика, первоначальный взнос 0%, залог строительная компания ТБС, застрахованная

---

**12. Документы Заказчика.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Количество листов</b>
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	6
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
<b>Итого:</b>		<b>30</b>



**Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области**  
полное наименование органа регистрации прав

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 09.12.2022, поступившего на рассмотрение 09.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
09.12.2022г. № КУВИ-001/2022-220090306	
Кадастровый номер:	50:41:0020504:873
Номер кадастрового квартала:	50:41:0020504
Дата присвоения кадастрового номера:	30.09.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67, пом. 2
Площадь:	1675.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № Подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	103632322.88
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:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400483833169200128139839206360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2021 по 30.08.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1; 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.12.2022г. № КУВИ-001/2022-220090306			
Кадастровый номер:		50:41:0020504:873	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получитель выписки:		Карецкая Татьяна Сергеевна	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433633169200128139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2021 по 30.09.2024	инициалы, фамилия


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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.12.2022г. № КУВН-001/2022-220090306			
Кадастровый номер:		50:41:0020504:873	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	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, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:41:0020504:873-50/041/2017-2 19.04.2017 18:14:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2017 18:14:55	
	номер государственной регистрации:	50:41:0020504:873-50/041/2017-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.04.2017 по 10.01.2032 с 19.04.2017 по 10.01.2032	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финансовая основа" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Земля-Недвижимость", ИНН: 9729066711	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Торговые ряды Лобня", № 1, выдан 13.03.2017  Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Торговые ряды Лобня", выдан 02.02.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 64575127400433633109200128139839306360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2021 по 30.08.2024		

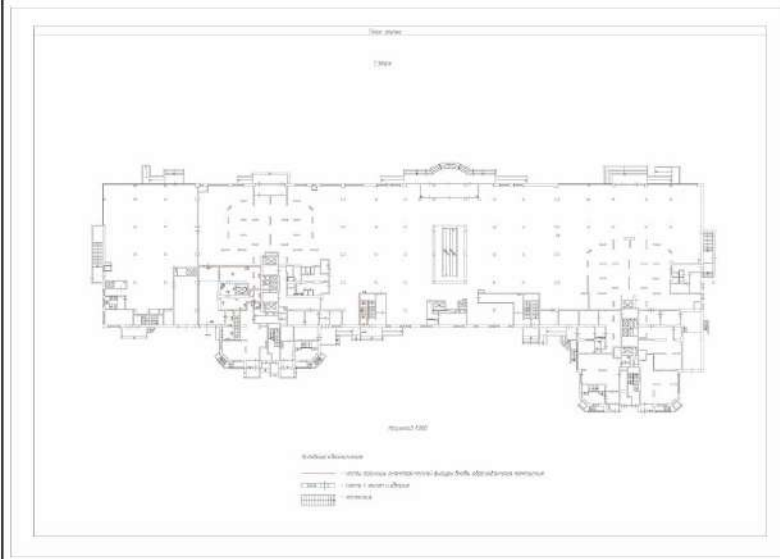
Лист 4

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
09.12.2022г. № КУВИ-001/2022-220090306		
Кадастровый номер:		50:41:0020504:873
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания 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:	отсутствуют


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433633169200128139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2021 по 30.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

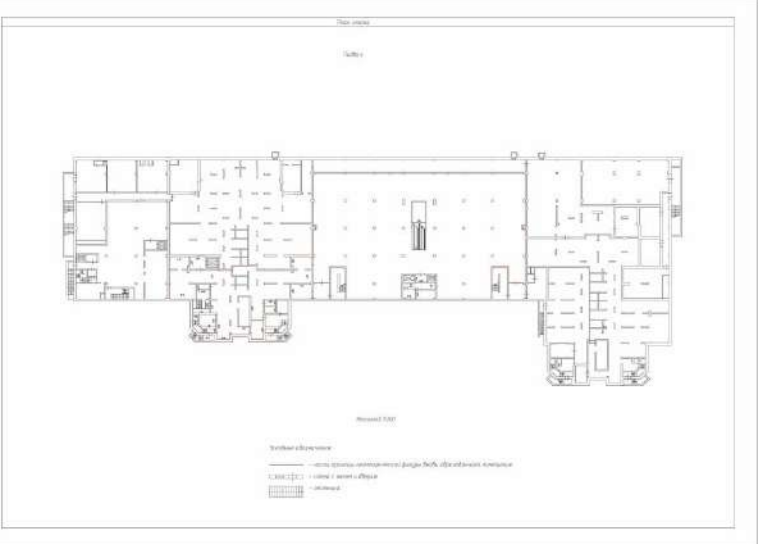
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.12.2022г. № КУВН-001/2022-220090306		Номер этажа (этажей): Подвал	
Кадастровый номер: 50:41:0020504:873			



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433633169200128139839306360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2021 по 30.08.2024	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.12.2022г. № КУВИ-001/2022-220090306			
Кадастровый номер: 50:41:0020504:873		Номер этажа (этажей):	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 6457512740043833169200128139839306360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2021 по 10.05.2024		

## 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)

КД.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	35914.2	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 первого этажа 1-2-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:

Верещанина 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.

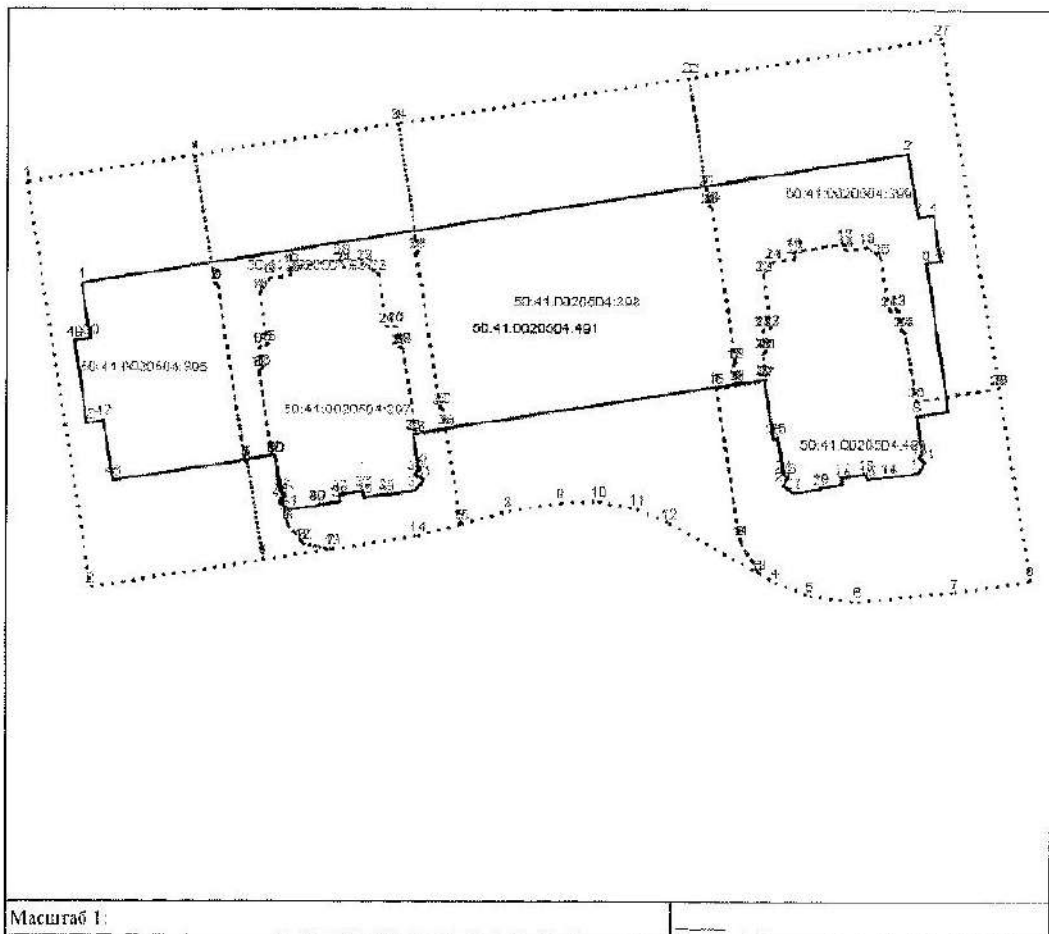
## Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства Стр. 4 из 4

КН.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):

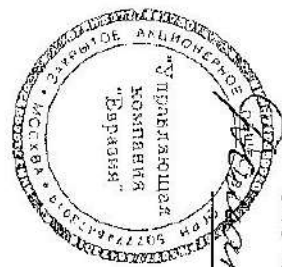


Начальник отдела		О.С. Козлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

/ Доманов А.Ю./



АРХИВНЫЙ  
СКЛАДОВИК

149

12 СЕН 2016

В-МОС-2208/15-10  
ВХ.№ 22 МАР 2017

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

на Здание  
(вид объекта учета)

Жилой комплекс-№5, №6, №5А, №5Б, № 6А, № 6Б (позиции по 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



Верещагина 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:	360		
Общая площадь здания (без учета балконов, лоджий, веранд и террас (с коэф.)):	35359,0 кв.м.		
Общая площадь здания:	35044,2 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		10	11	12	13	14	15	16	17		
23.12.2015г.	228	9419,9	4244,5	152	9521,9	5640,0									360	18941,8	9884,6	

#### Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

Дата записи	В квартирах			В помещениях коридорной системы			В общежитиях			На площади квартир расположено:								
										в мансардных этажах			в цокольных этажах					
										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	Возведение, реконструкция, переоборудование, 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		6,4	6,4		6,4				
			8	Тамбур-шлюз		2,7	2,7		2,7				
			9	Тамбур-шлюз		3,5	3,5		3,5				
			10	Приточная вентиляция		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			3,63		
			2	Тамбур-шлюз		3,5	3,5		3,5				
			3	Шкафы 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	Шкафы 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 портьей, 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	
								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 ИГН		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	Вентилятора 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	Разгрузочное помещение		56,6	56,6		56,6		3,93			
			2	Лифтовой холл		8,2	8,2		8,2					
			3	Щахта 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					

Этаж	№ 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, балконов	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Введено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без	Примечание
								Основная	Вспомогательная				
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		57,6	57,5		57,6				
				<b>Итого по пом. 4:</b>		<b>132,6</b>	<b>132,6</b>		<b>132,6</b>				

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	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		1,9	1,9		1,9				
			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 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 разрешения БТИ	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				
				<b>Итого по 1-му этажу:</b>		<b>40,6</b>	<b>40,6</b>		<b>40,6</b>				
	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		0,9	0,9		0,9				
			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					
				<b>Итого по 2-му этажу:</b>		<b>596,0</b>	<b>596,0</b>	<b>412,0</b>	<b>178,0</b>				
				<b>Всего по пом. 6:</b>		<b>630,6</b>	<b>630,6</b>	<b>412,0</b>	<b>216,6</b>				

1	2	3	4	5	6	7	8	9		11	12	13	14
								Основная	Вспомогательная				
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	Вышедены, реконструировано, оборудовано	Гретье чанки
	1	7	1	Коридор		36,0	36,0		36,0		3,93		
			2	Торгово-выставочная зона		2475,6	2475,6	2475,6					
			3	Тамбур		13,6	13,6		13,6				
			4	Помещение уборочного инвентаря		4,7	4,7		4,7				
			5	Санузел		11,8	11,8		11,8				
			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		7,6	7,6		7,6				
			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 пав. 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 балкона, 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		3,03		
			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 помещение		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:	988,9	988,9	813,4	185,5				
					Всего по пом. 8:	1032,7	1032,7	813,4	219,3				

Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом подлужий, балконов, веранд, террас (кв.м.)	Освещаемая площадь (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Всего по этажу, реконструировано, переоборудовано, порудничено без примыкания	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				
				<b>Итого по 1-му этажу:</b>		<b>96,8</b>	<b>96,8</b>	<b>56,3</b>	<b>40,5</b>				
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					
				<b>Итого по 2-му этажу:</b>		<b>596,9</b>	<b>596,9</b>	<b>404,0</b>	<b>192,9</b>				
				<b>Всего по пом. 9:</b>		<b>693,7</b>	<b>693,7</b>	<b>460,3</b>	<b>233,4</b>				

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 архитектурному обмеру, м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без согласования	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		3,03		
			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				

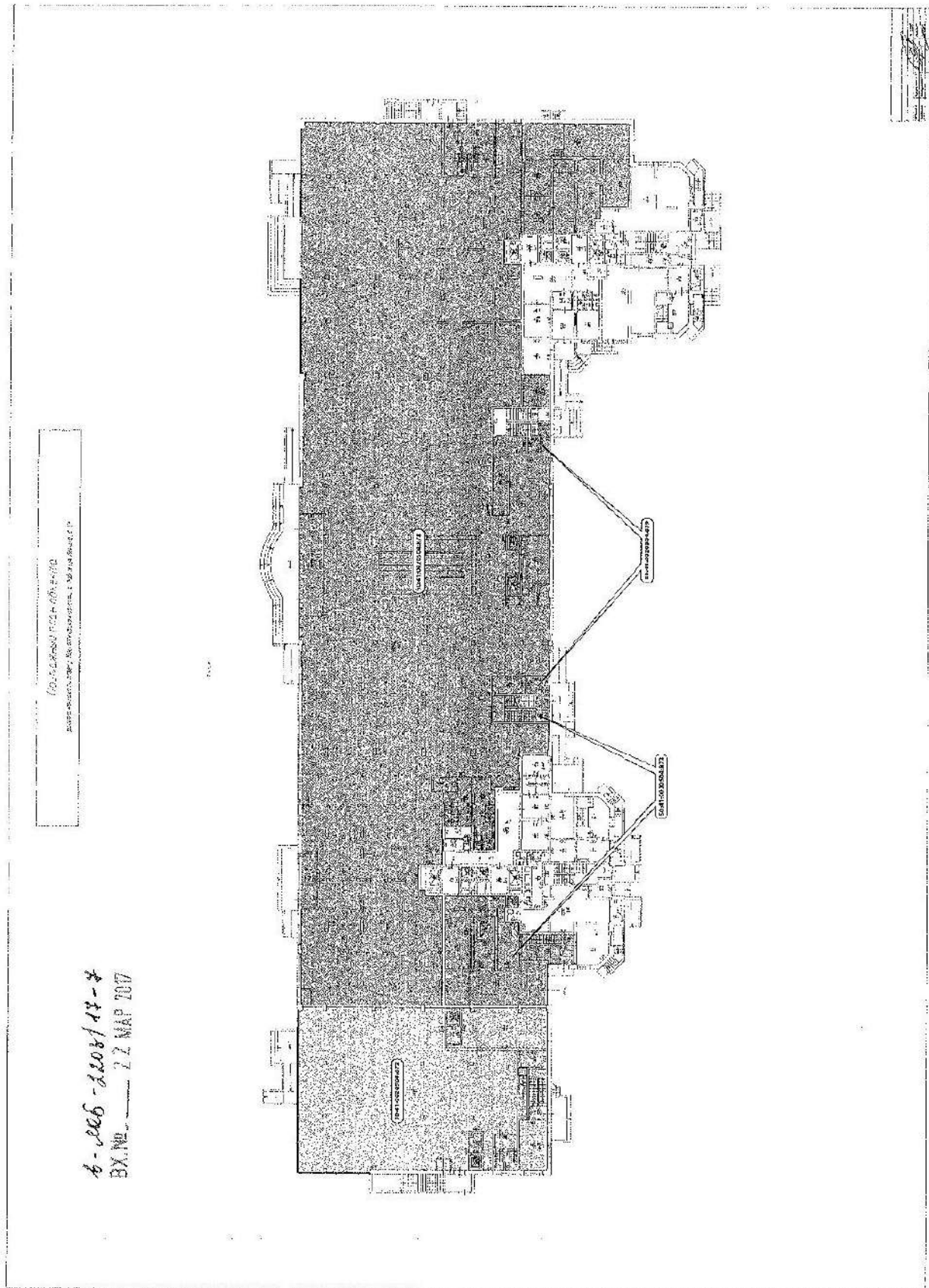
Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь (кв.м.):		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без	Примечание
								Осконная	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				

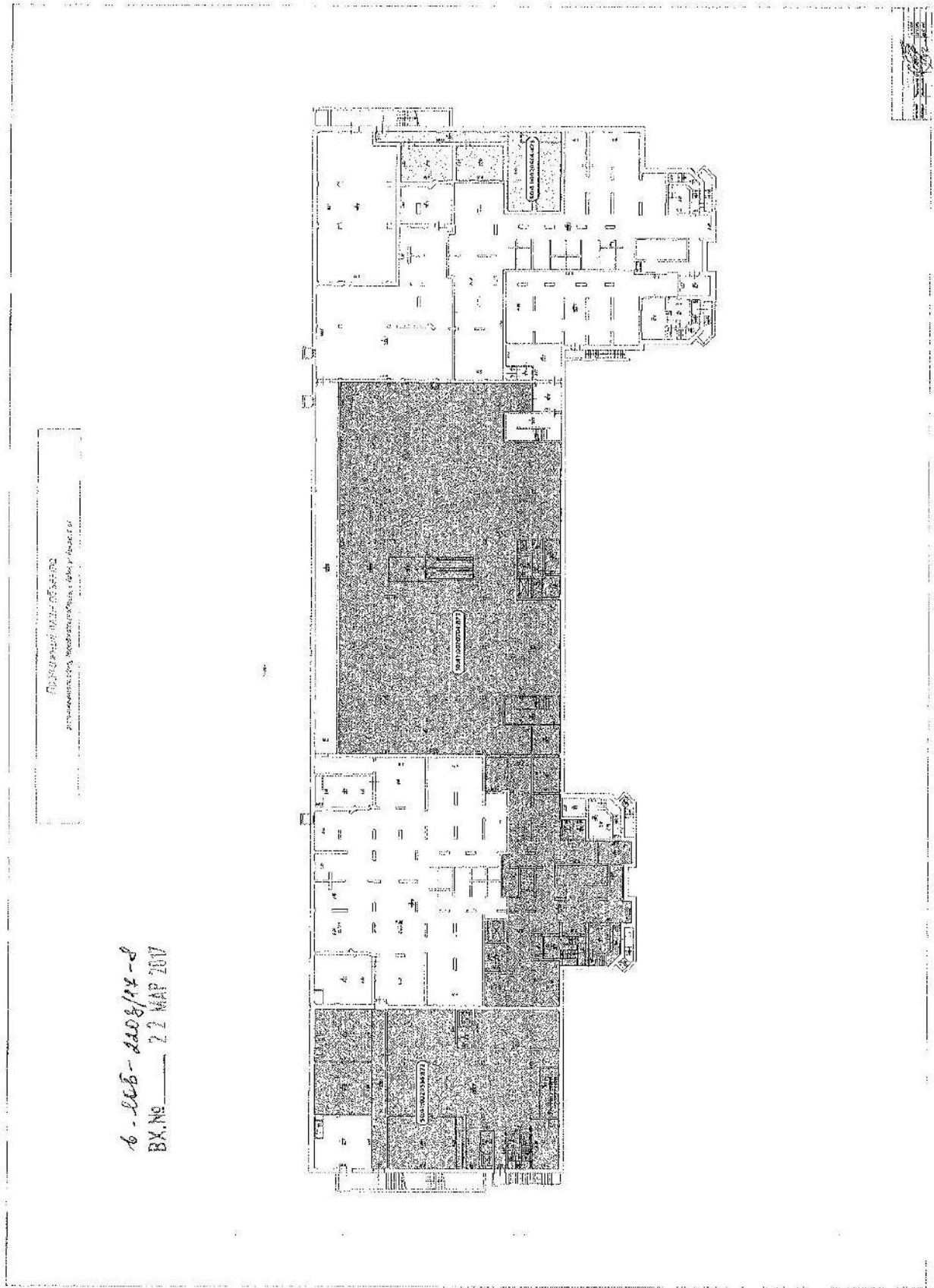


Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балкона, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по вту ренней обмеру м	Возведено, реконструировано, 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		3,03		
		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				
				<b>Итого по помещениям обслуживания дома (1 этаж):</b>		<b>82,9</b>	<b>82,9</b>		<b>82,9</b>				

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 балкона, лоджий, террас, веранд	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования (кв.м.)	Возведено, реконструировано, переконструировано, перепланировано без разрешения	Примечание
								Жилая	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	I		I	Лестничная клетка		18,5						18,5		
			II	Тамбур		3						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		
				<b>Итого по 1-му этажу:</b>		<b>197,4</b>						<b>197,4</b>		

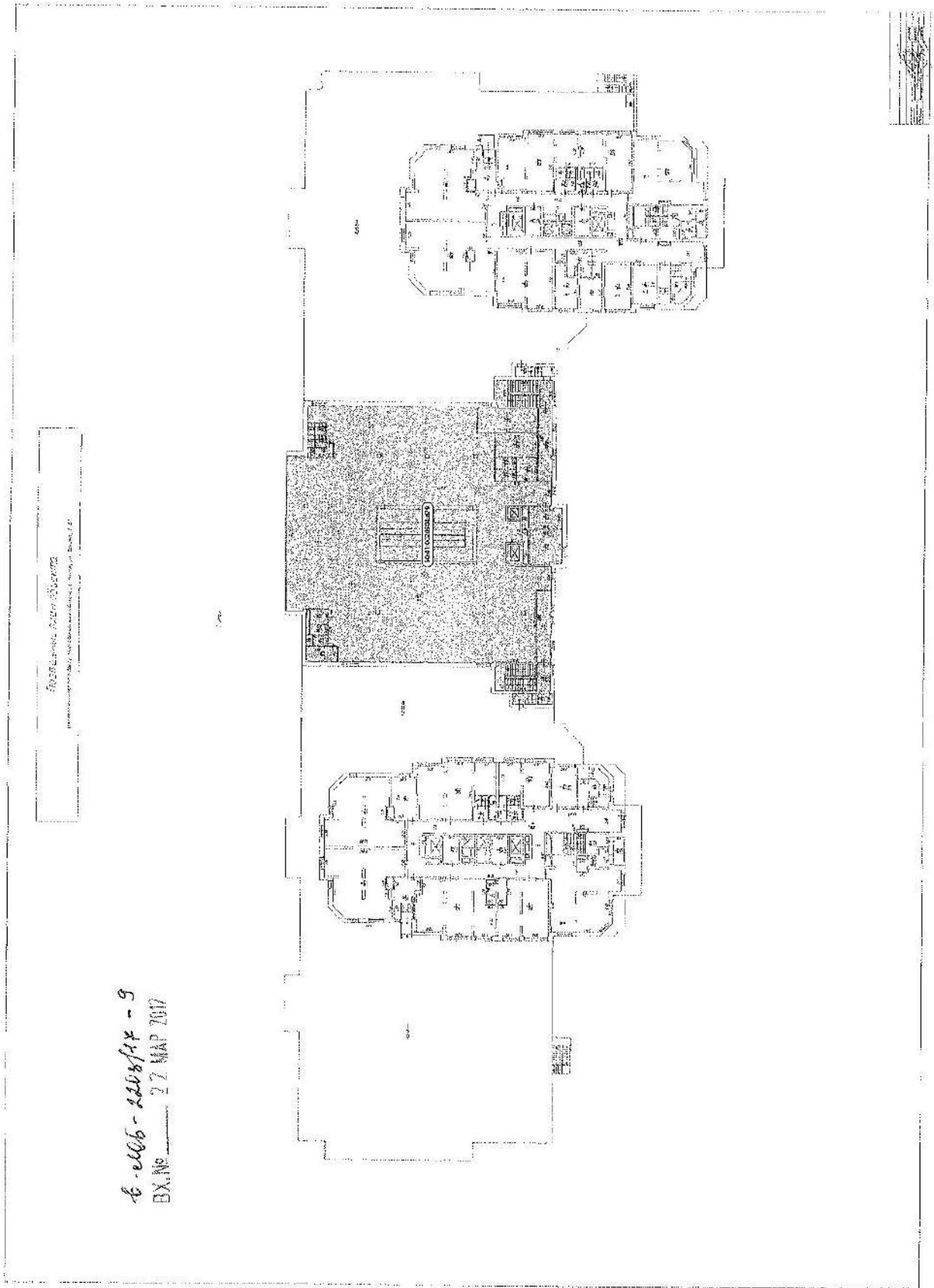
Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещений с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, балконов	Общая площадь жилого помещения (кв.м.)	В том числе		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования (кв.м.)	Возведено, реконструировано, перестроено, приспособлено без разрывов	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		10,5						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		





Проектная документация  
проектирования помещений для размещения  
объектов культурного наследия

6-005-2208/12-8  
BX, № 22 МАР 2017



### 13. 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	Выписка из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков	1
5	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	1
6	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков	1
7	Диплом о профессиональной переподготовке	1
8	Свидетельство о повышении квалификации	1
9	Свидетельство о повышении квалификации	1
10	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»	1
11	Полис обязательного страхования ответственности оценщика	1
<b>Итого:</b>		<b>11</b>



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 Мужскойдата 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):

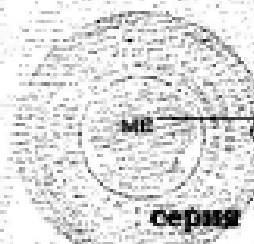
7 7 2 0 0 1 4 3 6 3 8 0

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.

(подпись, 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 (проставить)) (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 (проставить)) (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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

" 26 " декабря " 2006 " за государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя  
(число) (месяц (строка)) (год)

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  Русая В.К.  
(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 77 №008883907



**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. № 1

1152800





**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  
Отделом внутренних дел "Косино-Ухтомский" города Москвы  
17.07.2000

*(Ф.И.О. оценщика)*

Международная академия оценки и консалтинга

*(образовательное учреждение, подтверждающее личность)*

диплом о профессиональной переподготовке ИЦ411597 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



**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

02.02.2022 №4-02/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шелухина Романа Александровича

(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 025193-1 от 15.07.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 15.07.2024

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 **02.02.2022**

Дата составления выписки **02.02.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова

М.П.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 411597

Настоящий диплом выдан

*Томану Мелухину*  
*Александровичу*  
в том, что он(а) с *13 января 2003* по *10 октября 2003*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Менеджера -*  
*ранней академии дирекции*  
*консалтинга*

по *программе*, *оценки собственности;*  
*оценка стоимости предприятия*  
*(бизнеса)*

Государственная аттестационная комиссия решением от *10 сентября 2003*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Мелухина*  
*Томана Александровича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки собствен-*  
*ности; оценки стоимости предприятия*  
*(бизнеса)*



*[Signature]*

Город *Москва* 2003

А000 - Типа № 1006

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 Шалухину Александру  
Деману Александру в том, что он(а) с 11 декабря 2006 г. по 21 декабря 2006 г.  
 повышил(а) свою квалификацию в (на) Международной академии оценки и консалтинга  
по программе "Системная деятельность"  
 в объеме 104 часа

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Сбюджетные дисциплины</u>	<u>22</u>	
2. <u>Расчетные по выбору</u>	<u>32</u>	
3. <u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в М.П. "Академия оценки и консалтинга"

выполнил(а) работу  
 (наименование программы)  
 (подпись)  
 (инициалы)  
 (директор)  
 (подпись)  
 (инициалы)  
 (директор)



Город: Москва 2006

М.П. Тушина, 12506



Свидетельство является государственным документом  
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 715





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Шелухину Роману Александровичу  
 в том, что он(а) с 20 января 2010 г. по 20 февраля 2010 г.  
 повысил(а) свою квалификацию в (на) Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Московский физико-технический институт" по программе "Инженерная деятельность"  
 по специальной знательности

Свидетельство является государственном документом  
 о повышении квалификации

в объеме 108 часов (каждый час)  
 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) спецкурс (наименование программы)  
 Выполнил(а) экзамен (наименование экзамена)  
 Город Москва год 2010  
 Эксперт (директор) Б.С.  
 Секретарь Б.С.



Регистрационный номер 592/2010

Мин. Образов. Шко.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025193-1

« 15 » июля 20 21 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»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » июля 20 24 г.

АО «СПЕЦИОН», Москва, 2021 г. «Ф»-1318-004



**ПОЛИС N 220005-035-000082**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Страхователь: Шелухин Роман Александрович**  
Адрес: г. Москва, ул. Красносолнечная, д.17, кв.1  
Паспорт РФ 45 20 718847  
Выдан: 19.05.2020 г. ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-051

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](http://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 ПП № 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) третья 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 24.07.2022 г. по 23.07.2023 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: Начальник страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  
Ф.И.О. Миронова Ольга Александровна  
Доверенность № 02-15/1/22-с от 01.01.2022 г.  
Телефон: 737-03-30, доб.108  
/Миронова О.А./

Дата выдачи полиса: 26.05.2022 г.

