



АГ Оценка

ОТЧЕТ №426/12

**об оценке справедливой стоимости нежилого помещения с
кадастровым номером 50:41:0020504:879, общей площадью
1032,7 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г.
Лобня, ул. Ленина, д.67, пом. 8**

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «АГ Оценка»

Дата оценки:

14 декабря 2023 года

Дата составления отчета:

14 декабря 2023 года

Москва-2023

Сопроводительное письмо.

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

Уважаемый Алексей Юрьевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 2 от «05» декабря 2023 г. к долгосрочному Договору №ДО-ЛОБ-2910/18-3 об оказании услуг по оценке справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Торговые ряды Лобня» от «29» октября 2018 г., заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «АГ Оценка» в лице генерального директора Шелухина Р.А., 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 фондами, в лице генерального директора Доманова А.Ю., оценщики ООО «АГ Оценка» произвели оценку справедливой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 50:41:0020504:879, общей площадью 1032,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д.67, пом. 8 (далее – Объект оценки).

Оценка проведена по состоянию на 14.12.2023 г.

Предполагаемое использование результатов настоящей оценки: 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, а также для принятия управленческих решений.

Оценка произведена в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями);
- 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;
- 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.

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем ограничивающие условия и сделанные допущения.

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 14.12.2023 составляет:

Объект оценки	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:41:0020504:879, общей площадью 1032,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д.67, пом. 8	65 251 150	10 875 192	54 375 958

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 50:41:0020504:879, общей площадью 1032,7 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д.67, пом. 8, без учета НДС составляет **54 375 958 (пятьдесят четыре миллиона триста семьдесят пять тысяч девятьсот пятьдесят восемь) руб.**

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АГ Оценка»

Шелухин Р.А.

Оценщик

Коваль В.А.

14.12.2023 г.

Содержание

1. Задание на оценку. _____	6
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности. _____	9
3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки. _____	11
4. Сведения о Заказчике и об Оценщике. _____	14
4.1. Сведения о Заказчике оценки. _____	14
4.2. Сведения об Оценщике. _____	14
4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. _____	16
5. Основные факты и выводы. _____	17
6. Определение основных оценочных понятий (терминов), используемых в отчете об оценке. _____	18
7. Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата. _____	21
8. Описание Объекта оценки. _____	22
8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. _____	22
8.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки. _____	22
8.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета. _____	23
8.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки. _____	23
9. Анализ наиболее эффективного использования. _____	31
10. Анализ рынка объекта оценки. _____	34
10.1. 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. _____	34
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Ошибка! Закладка не определена.	
10.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона. Ошибка! Закладка не определена.	
10.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект Ошибка! Закладка не определена.	

10.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов. _____ **Ошибка!**
Закладка не определена.

11. Основные методологические положения оценки.	85
11.1. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки.	85
11.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".	86
11.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13.	86
11.4. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.	87
12. Оценка справедливой стоимости.	95
12.1. Рыночный (сравнительный) подход.	95
12.2. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.	114
13. Итоговое заключение о справедливой стоимости.	115
14. Заявление о соответствии.	116
15. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	118
16. Источники информации.	120
17. Документы Заказчика.	120
18. Документы Исполнителя.	158

1. Задание на оценку.

Табл. №1. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилые помещения, входящие в состав ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:41:0020504:879, общей площадью 1032,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д.67, пом. 8
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:41:0020504:879 ✓ Адрес расположения помещений: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д.67, пом. 8. ✓ Этаж расположения помещений: 1-й этаж пом. 8 ком. 1-2, 2-й этаж пом. 8 ком. 1-24 ✓ Состояние отделки: типовая отделка
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки, предусмотренной действующими нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и для принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - результаты оценки не могут быть использованы в иных целях; - от Оценщика / Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда
Вид стоимости	<p>Справедливая стоимость, указанная в действующих нормативных правовых актах федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, а именно «Виды стоимости (ФСО II)» и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) предполагается сделка с объектом оценки 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 3) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Дата оценки	14 декабря 2023 года
Срок проведения оценки	14 декабря 2023 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>В процессе подготовки отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"> • В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер

	<p>оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> • В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком. • Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов. • Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, считаются достоверными. • Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. • Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. • Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости. • Справедливая стоимость рассчитывается без учета возможно имеющихся обременений (ипотека, аренда, доверительное управление). • При проведении оценки стоимости не проводится: осмотр объекта, инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы. • В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка • Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
<p>Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета об оценке</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями); ✓ 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;

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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; ✓ 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.
<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</p>	<p>Результаты оценки стоимости основываются на информации, существующей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для цели совершения возможных сделок с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости (определение границ интервала не требуется)</p>

Источник: Дополнительное соглашение №2 от «05» декабря 2023 года к долгосрочному Договору №ДО-ЛОБ-2910/18-3 от «29» октября 2018 г..

2. 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;
- 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";

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.

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 СРО «СФСО». Таким образом, используются Стандарты и правила оценочной деятельности данной саморегулируемой организации.

3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

Основные допущения сформулированы в Задании на оценку (Приложение № 1 к Дополнительному соглашению №2 от «05» декабря 2023 года к долгосрочному Договору №ДО-ЛОБ-2910/18-3 от «29» октября 2018 г.). В ходе выполнения работы Оценщиком дополнительно использовались следующие допущения, ограничения и условия, которые являются неотъемлемой частью представленного Отчета:

1. 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.

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

3. Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

4. 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.

5. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете, или если иное не указано в документации, предоставленной Заказчиком.

6. 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.

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

8. 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.

9. 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.

10. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.

11. При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.

12. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.

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

14. Справедливая стоимость рассчитывается без учета возможно имеющих обременений (ипотека, аренда, доверительное управление).

15. При проведении оценки стоимости не проводится: осмотр объекта, инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

16. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

17. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации, и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.

18. Оценка проводится без осмотра Объекта оценки по инициативе Заказчика по следующим причинам: оцениваемые объекты представляют собой нежилые помещения, являющиеся типовыми и характерными для домов, в которых они расположены; количественные и

качественные характеристики оцениваемого имущества и его составных частей принимаются на основании документов и информации Заказчика.

19. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.

20. Числа, приведенные в расчетных Таблицах, могут немного не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде (в расчетных Таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей).

21. В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

4. Сведения о Заказчике и об Оценщике.

4.1. Сведения о Заказчике оценки.

Табл. №2. Сведения о Заказчике

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

Источник: данные Заказчика

4.2. Сведения об Оценщике.

Табл. №3. Сведения об Оценщике

Оценщик	Коваль Василий Андреевич
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Московского финансово-юридического университета (МФЮА), программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия и номер диплома 772403014698, дата выдачи 30.12.2015
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Союз специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»), включен в реестр оценщиков СРО «СФСО» № 343 от 28.12.2016г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 230005-035-000019 от 02.02.2023 г., страховая сумма: 10 000 000 (десять миллионов) руб., период страхования: 14 февраля 2023 г. по 13 февраля 2024 г.
Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020003-1 от «31» мая 2021 г. Действует до «31» мая 2024 г.
Местонахождение оценщика	111621, г. Москва, ул. Красносолнечная, 17
Почтовый адрес	111621, г. Москва, ул. Красносолнечная, 17
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Номер контактного телефона	+7 909 671-67-78, (499) 253-41-20, 253-41-21

Адрес электронной почты оценщика	ag-ocenka@mail.ru
Сведения о независимости Оценщика	<p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p><input type="checkbox"/> Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p><input type="checkbox"/> Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является акционером (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p><input type="checkbox"/> Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

Источник: данные Оценщика

Табл. №4. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АГ Оценка»
Юридический адрес	111621, г. Москва, ул. Красносолнечная, д. 17
Фактический адрес	123056, г. Москва, Электрический пер., д. 6/28
ОГРН	1037710031237
Дата присвоения ОГРН	15.04.2003 г.
ИНН / КПП	7710461640 / 772001001
Банковские реквизиты	Р/сч. №40702810438120061970 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/сч. №30101810400000000225, БИК 044525225
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки №230005-035-000076 от 17.05.2023 выдан Публичным акционерным обществом «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ», период страхования с 01.06.2023 г. по 31.05.2024 г. Ответственность страховщика на сумму 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей
Телефон	+7 909 671-67-78, (499) 253-41-20, 253-41-21
E-mail	ag-ocenka@mail.ru, info@agg.ru
Генеральный директор	Шелухин Роман Александрович

Сведения о независимости Исполнителя	Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. <ul style="list-style-type: none">□ Исполнитель не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.□ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки
---	--

Источник: данные Исполнителя

4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки не привлекались.

5. Основные факты и выводы.

Табл. №5. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:41:0020504:879, общей площадью 1032,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д.67, пом. 8	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход	Обоснованно не применялся
	Сравнительный подход	54 375 958
	Доходный подход	Обоснованно не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	54 375 958 (пятьдесят четыре миллиона триста семьдесят пять тысяч девятьсот пятьдесят восемь) руб.	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение №2 от «05» декабря 2023 года к долгосрочному Договору №ДО-ЛОБ-2910/18-3 об оказании услуг по оценке справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Торговые ряды Лобня» от «29» октября 2018 г., заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «АГ Оценка» в лице генерального директора Шелухина Р.А., и Общество 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 фондами, в лице генерального директора Доманова А.Ю.	
Дата составления Отчета	14 декабря 2023 года	
Порядковый номер Отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №426/12	
Дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения заказчика оценки и иных пользователей Отчета	Результаты оценки в текущей таблице указаны без НДС	

Источник: данные и расчеты Оценщика

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

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

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.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная участниками в результате совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки – это последовательность процедур, позволяющих на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Анализ **наиболее эффективного использования** лежит в **основе оценок рыночной стоимости недвижимости**. 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 (*п. 2, п. 13, ФСО № 7*).

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (*согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1*).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (*согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2*).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

7. Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата.

Определение стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора 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.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, и другой информации.

Настоящий отчет составлен исключительно 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, а также для принятия управленческих решений. Результаты оценки стоимости основываются на информации, существовавшей 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 месяцев¹. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

¹ В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

8. Описание Объекта оценки.

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Для расчета стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены копии следующих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки (копии всех документов приведены в Приложениях к Отчету):

- 1 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
- 2 Кадастровый паспорт №МО-16/ЗВ-2769193 от 30.09.2016 г.
- 3 Техническое описание на здание по состоянию на 23.12.2015 г.
- 4 поэтажные планы

8.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки.

Имущественные права на Объект оценки – право общей долевой собственности, принадлежащее Владельцам инвестиционных паев Д.У. 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.

Табл. №6. Сведения о доверительном управляющем Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»

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

Информация о балансовой стоимости Объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости не предоставлены.

8.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета.

Имущественное право (право общей долевой собственности) на объект оценки принадлежит Владельцам инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд 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 по Объекту оценки:

- Доверительное управление.

В соответствии с Заданием на оценку, оценка проводится без учета имеющихся обременений (доверительное управление).

Актуальность зарегистрированного права проверена с использованием сервиса Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»².

8.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Целью данного раздела Отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объектов, определяющих или оказывающих влияние на стоимость объекта, его привлекательность для конечных потребителей.

Описание объекта недвижимого имущества составлено на основании Задания на оценку, предоставленной документации, консультаций с представителем Заказчика, а также собственного анализа выявленной информации.

Характеристика местоположения объекта оценки.

Описание характеристик местоположения объекта оценки выполнено на основании проведенного анализа местности в районе расположения оцениваемого недвижимого имущества.

Табл. №7. Характеристика местоположения Объектов оценки

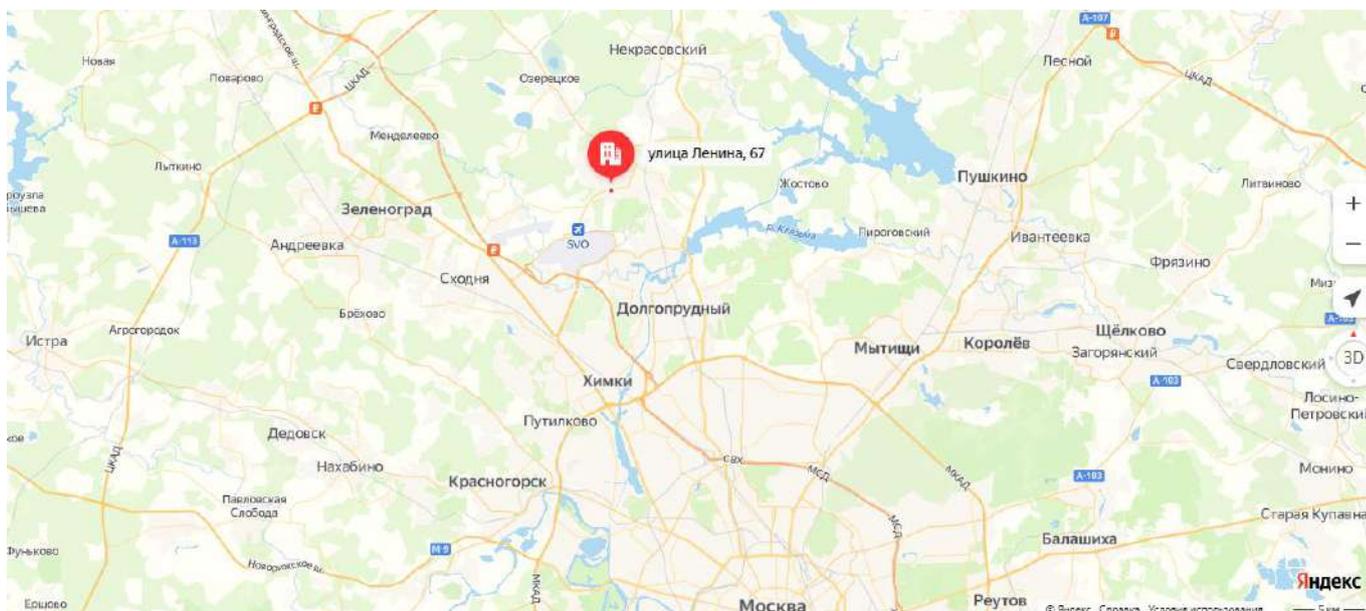
Показатель	Описание и характеристика показателя
Местоположение	Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67
Удаленность от МКАД	≈ 23 км по Дмитровскому шоссе
Расположение в пределах города	Спальные районы многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки
Расположение относительно красной линии	первая линия главной улицы
Преобладающая застройка окружения	Жилой сектор

² https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request.

Показатель	Описание и характеристика показателя
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
Особые природные объекты, удаленные от Объекта на расстоянии не более 5 км	Лобненский лесопарк, р. Лобненка, городской ПкиО

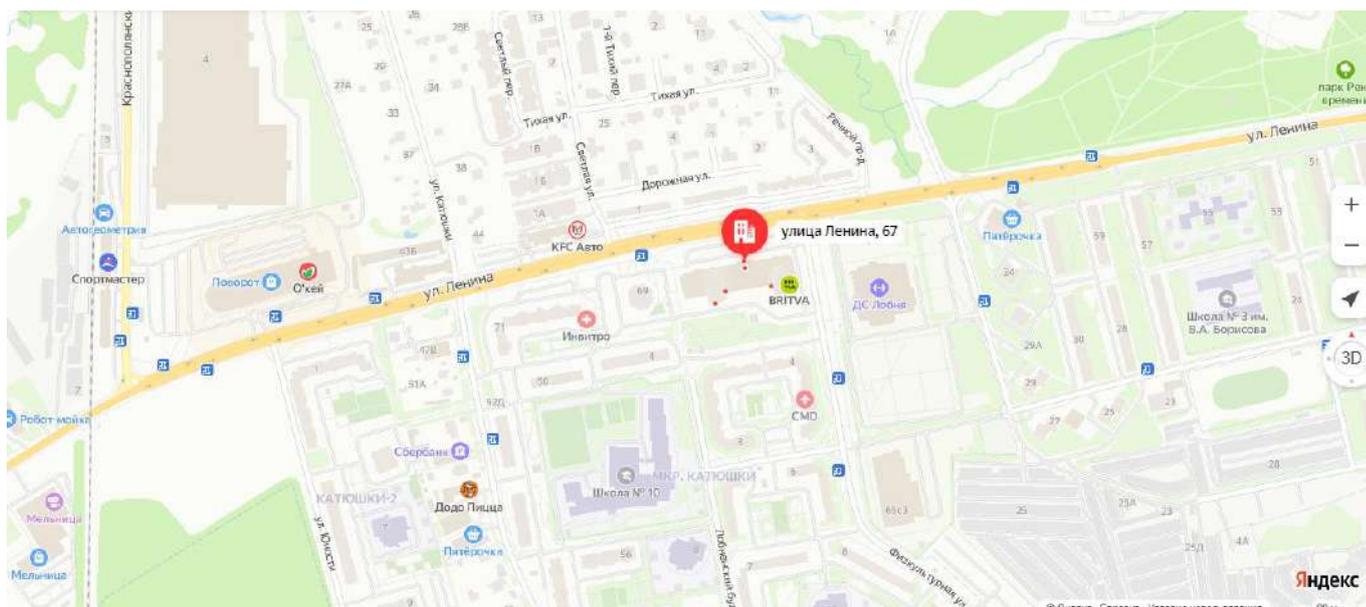
Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Рис.1. Схематическое изображение местоположения объекта оценки относительно г. Москвы



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

Рис.2. Расположение объектов оценки на территории населённого пункта



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

Краткое описание месторасположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в городе Лобня Московской области, в ≈ 19 км от МКАД.

Описание г. Лобня.

Лобня – город в Московской области России. Населённый пункт воинской доблести. Население – 90 231 чел. (2020).

Расположен в 15 км к северу от Москвы (считая от МКАД). Город областного подчинения, образует одноимённый городской округ как единственный населённый пункт в его составе.

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

В 1901 году была открыта железнодорожная станция Лобня Савёловской железной дороги. Станция была названа по речке Лобненка, вокруг неё начал формироваться пристанционный посёлок, в справочнике 1911 года он назван «дачной местностью Лобня».

В это же время на южной окраине деревни Катюшки (сейчас улица Катюшки) возник хутор московского женского Никитского монастыря, где в 1904 году была открыта церковь во имя Серафима Саровского и школа.

В 1912 году в нескольких километрах от железнодорожной станции началось освоение лесного участка под учебно-показательное хозяйство Петровской сельскохозяйственной академии; в 1922 году оно было преобразовано в Луговой институт (ныне ВНИИ кормов имени Вильямса).

В ходе битвы за Москву во время Великой Отечественной войны в районе Лобни велись ожесточённые бои с противником. Посёлок Красная Поляна, ныне входящий в черту города, стал известен как точка, где враг наиболее близко подошёл к столице. Освобождение Красной Поляны считается переломным событием битвы за Москву.

Решением Мособлисполкома № 1838 от 18 августа 1947 года и утверждающим его Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 26 сентября того же года на территории Киевского сельсовета Краснополянского района был образован рабочий посёлок Лобня. Стоит отметить, что ранее, в 1940 году, предполагалось образование дачного посёлка Лобня, однако оно не было поддержано Президиумом Верховного Совета РСФСР.

Пристанционный рабочий посёлок Лобня 18 декабря 1961 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР был преобразован в город.

14 марта 1975 года Лобня стала городом областного подчинения с населением в 47,4 тыс. человек.

В 1976 году городу был административно подчинён дачный посёлок Луговая.

С 29 декабря 2004 года — «городской округ Лобня».

29 апреля 2018 года городу присвоено почётное звание Московской области «Населённый пункт воинской доблести».

Табл. №8.

Численность населения											
1926 ^[8]	1959 ^[9]	1967 ^[8]	1970 ^[10]	1979 ^[11]	1986 ^[8]	1987 ^[12]	1989 ^[13]	1992 ^[8]	1996 ^[8]	1998 ^[8]	2001 ^[8]
300	↗12 249	↗24 000	↗30 491	↗51 811	↗58 000	↗59 000	↗60 475	↗61 000	↘60 200	↘60 000	↘59 700
2002 ^[14]	2003 ^[8]	2005 ^[8]	2006 ^[8]	2007 ^[8]	2009 ^[15]	2010 ^[16]	2011 ^[8]	2012 ^[17]	2013 ^[18]	2014 ^[19]	2015 ^[20]
↗61 567	↗61 600	↗65 600	↗66 300	↗67 100	↗69 538	↗74 252	↗74 300	↗76 654	↗79 436	↗82 071	↗84 225
2016 ^[21]	2017 ^[22]	2018 ^[23]	2019 ^[24]	2020 ^[1]							
↗86 020	↗87 352	↗88 220	↗89 339	↗90 231							

Микрорайоны города:

- *Центральный* (между ул. Крупской, Дружбы, Промышленной и Букинским шоссе)
- *Букино* (между ул. Авиационная, Заречная и Букинским шоссе)
- *Москвич* (между ул. Ленина, Дружбы и Победы)
- *Южный* (к югу от ул. Крупской и Победы)
- *3-й микрорайон* (между ул. Промышленная, Букинским шоссе и ул. Нестериха, также промышленная зона вдоль ул. Гагарина)
- *Дено* (к западу от ж/д ветки Савёловского направления, между Рогачёвским шоссе и поворотом на ст. Луговая)
- *Восточный* (к востоку от ж/д ветки Савёловского направления)
- *Красная Поляна* (по обеим сторонам ул. Краснополянская)

- *Катюшки* (по обеим сторонам ул. Катюшки, включая улицу Физкультурная и Лобненский бульвар)
- *Луговая* (в районе ж/д платформы Луговая Савёловского направления)

Помимо областного автобусного перевозчика «Мострансавто», в Лобне действует местный перевозчик «Лобнятранс», работающий в городе на машинах тех же типов, что и «Мострансавто». В 2000-е годы работал перевозчик «Мустанг-Авто 2000», прекративший работу в 2014 году.

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%BD%D1%8F>

Описание количественных и качественных характеристик объекта недвижимого имущества.

В Таблицах ниже представлены технико-экономические показатели оцениваемого недвижимого имущества.

Характеристики зданий, в которых расположен Объект оценки.

В нижеследующей таблице приведено описание зданий, в которых расположены оцениваемые помещения:

Табл. №9. Описание здания

Показатель	Описание и характеристика показателя
Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер здания	50:41:0020504:491
Общая площадь здания, кв. м	35359
Нежилая площадь здания, кв. м	8310
Этажность	2 этажа, подвал
Наличие подземных этажей	Подвал
Наличие подземной парковки	Отсутствует
Год постройки	2015 ³
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	2016
Год реконструкции	Не проводилась
Физический износ ⁴	4%
Функциональное и экономическое устаревания	0%
Фундамент	Железобетонный

³ <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9323583> (информация Государственной корпорации — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства).

⁴ Расчет физического износа представлен ниже (см. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**).

Показатель	Описание и характеристика показателя
Стены	Железобетонные, облицованы плиткой
Перекрытия	Железобетонные
Лифт	Имеется
Техническое состояние здания ⁵	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	
	

Источник: предоставленная документация, анализ Оценщика, <https://www.reformagkh.ru/>

Характеристики Объекта оценки.

Описание характеристик Объекта оценки выполнено на основании Задания на оценку, предоставленной документации, консультаций с представителем Заказчика, а также собственного анализа выявленной информации.

Табл. №10. Сведения об объектах оценки

Показатель	Описание и характеристика показателя
Состав Объекта оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадью 1 032,7 кв.м, этаж: 1, 2, кадастровый номер 50:41:0020504:879, расположенное по адресу: 141730, Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д.67, пом 8;
Адрес	Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67, пом. 8
Кадастровый номер	50:41:0020504:879
Назначение	Торговое

⁵ Оценка технического состояния здания была определена на основании шкалы экспертных оценок технического состояния здания, представленной ниже (см. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**).

Показатель	Описание и характеристика показателя
Права	Общая долевая собственность № 50:41:0020504:879-50/041/2017-2 от 19.04.2017
Ограничения и обременения	Доверительное управление № 50:41:0020504:879-50/041/2017-3 от 19.04.2017
Общая площадь, м ²	1032,7
Состав помещений	1-й этаж пом. 8 ком. 1-2, 2-й этаж пом. 8 ком. 1-24
Этаж	1-й этаж – 33,8; 2-й этаж – 998,9
Состояние отделки	типовая отделка в рабочем состоянии
Фото объекта оценки	

Источник: предоставленная документация, консультации с Заказчиком, анализ Оценщика

Рис. 3. Расположение здания на ПКК

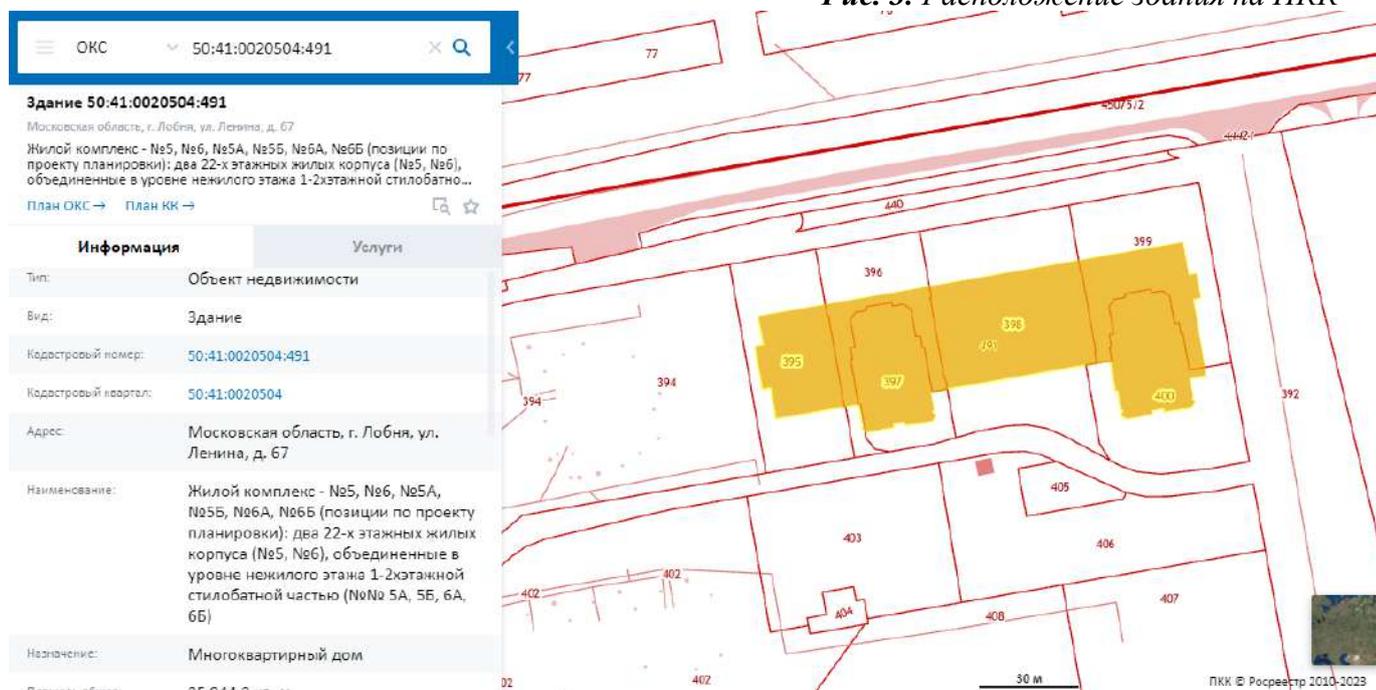


Рис. 4. Данные Росрестра об объектах оценки



Помещение

Дата обновления информации: 01.07.2020

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:41:0020504:879
Дата присвоения кадастрового номера	30.09.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67, пом. 8
Площадь, кв.м	1032.7
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	63889379.65
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	15.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

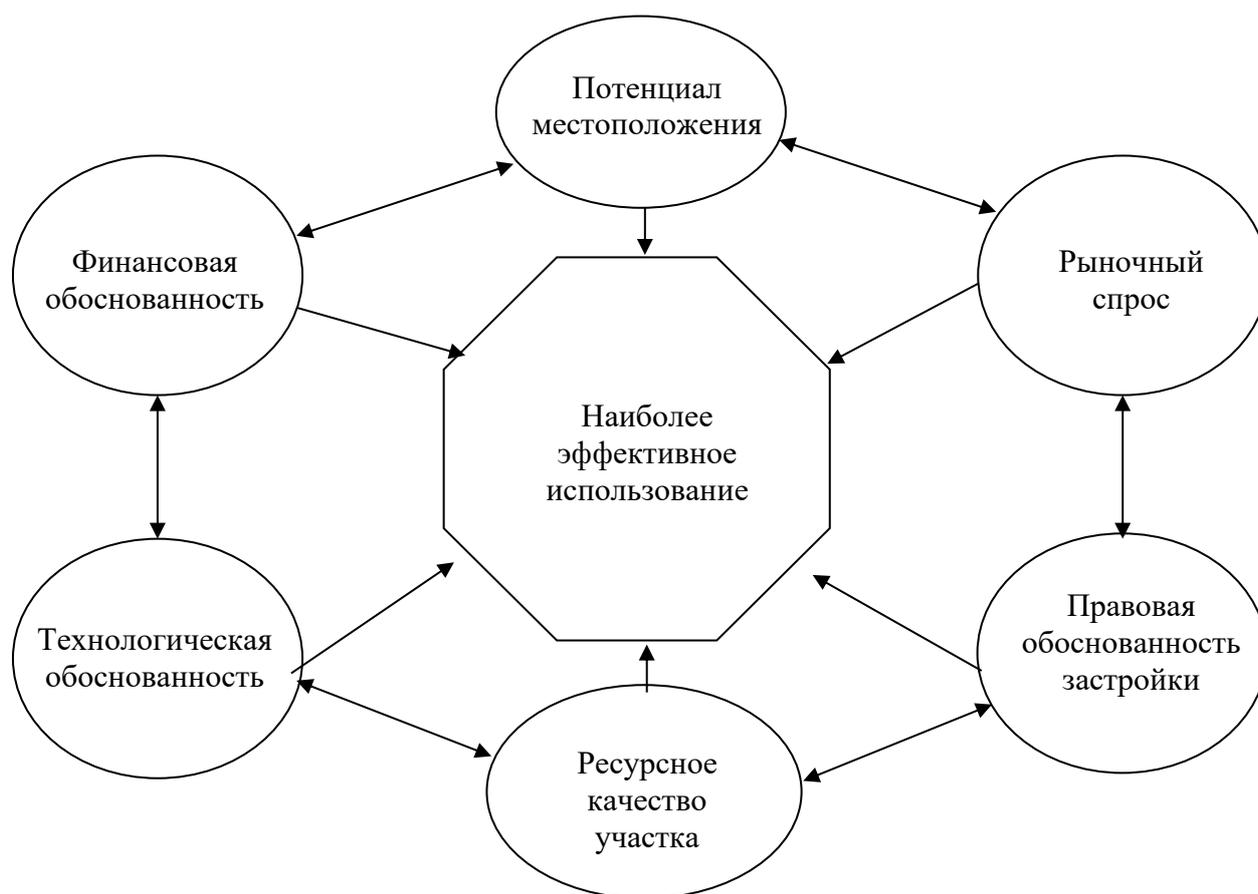
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 50:41:0020504:879-50/041/2017-2 от 19.04.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 50:41:0020504:879-50/041/2017-3 от 19.04.2017

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

9. Анализ наиболее эффективного использования.

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями, а его стоимость будет наивысшей. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Вариант наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в ниже следующей схеме.



Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

- законодательная разрешенность - соответствие юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
- физическая осуществимость – характеристики объекта (размер и форма земельного участка, строения, транспортная доступность и т. д.), должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
- финансовая обоснованность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечивать чистый доход собственнику;
- максимальная эффективность – максимизация чистого дохода либо достижение

максимальной стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом наиболее эффективного использования станет снос имеющихся строений.

Таким образом, объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования может развиваться с течением времени под влиянием рыночных стандартов и внешних изменений. Если недавно около земельного участка пролегла автострада, то его наилучшим использованием может стать строительство заправочной станции, пункта быстрого питания или автосервиса.

На практике принцип наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.

Поскольку земельно-правовые отношения не оформлены, идентификация прав, относимых к Объекту оценки, осложнена.

Также следует учитывать, что оцениваемое имущество представляет собой встроенные помещения, что не позволяет изменять текущее использование участка в интересах собственника рассматриваемых помещений.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

В рамках настоящего отчета Оценщиками организации было принято решение о

проведении анализа физической и финансовой осуществимости методом качественного анализа вариантов использования помещения (для расчетов принята 4-х бальная шкала).

Шкала оценок, использованных в таблице:

1 – плохо

2 – удовлетворительно

3 – хорошо

4 – отлично

Табл. 11. Качественный анализ вариантов использования помещения

Характеристика	Тип помещений		
	Административное	Торговое	Производственно-складское
Общая площадь	4	4	2
Объемно-планировочное решение	3	4	1
Местонахождение	3	4	2
Наличие инженерных сетей	4	4	3
Общее физическое состояние	4	4	3
Суммарный балл	18	20	11

Учитывая объемно-планировочные решения, имеющиеся коммуникации, физическое состояние, а также местонахождение оцениваемого имущества, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование Объекта оценки – в качестве торгового помещения.

Таким образом, текущее использование совпадает с наиболее эффективным использованием, поэтому оценка объектов оценки производится по их текущему использованию.

10. Анализ рынка объекта оценки.

10.1. 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.

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

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁶

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности

⁶ Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2023 года (<https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20октябрь.pdf>)

гражданина в сочетании с развитием государства.

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно- исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий

уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривластных конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Табл. 12. Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или

динамика (в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 ппг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (15,4% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1 ппг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-2,4
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+0,7
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,2
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-6,3
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+16,2
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+3,7
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,0
		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,9
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,1
14.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-3,3
	- потребительская		+11,9	+5,3

		22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+0,8
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-28,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+4,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-16,1
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		+38,3
	- одежды		+34,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+5,7
	- химические производства (около 2,4%)		-72,9
	- металлургическое производство (около 5,3%)		-34,2
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		+84,1
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+95,2
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-41,2
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+10,3
16.	Кредиторская задолженность организаций на 01.08.	+3,3	+20,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.	+10,0	+18,9
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
18.	Международные резервы (ЗВР), на 22.09.23г.: 576,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.23г.: 13,7 трлн. руб. или 142,8 млрд. долл. США (9,1 % от ВВП)	-18,8	+17,1
20.	Государственный внешний долг , на 01.09.23г. 55,8 млрд. долл. США	-3,9	-1,4
21.	Ключевая ставка ЦБР с 18.09.23г. , %	+8,5	+13,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	99,49
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	93,09	89,67

Выводы и перспективы российской экономики

Рис. 5.



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного

производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия- Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-мае 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного, зависящего от мировой конъюнктуры), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока недостаточно положительный: некоторое снижение розничного товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Рост объемов жилищного кредитования и задолженности по ипотечным кредитам отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии сохранения внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.

- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости. Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу.

Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ. Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации. 3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов⁷

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития. 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 «Бrent» 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 «Бrent» 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

⁷ Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf

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.

С учетом опережающего восстановления импорта по сравнению с экспортом вклад чистого экспорта в годовые темпы роста ВВП с 4 кв. 2022 г. станет отрицательным (что нехарактерно для кризисных периодов в российской экономике, которые традиционно сопровождаются ослаблением рубля и опережающим падением импорта).

Вместе с тем потребительский спрос, по оценке, прошел нижнюю точку спада во 2 квартале. Дальнейшее восстановление в краткосрочной перспективе будет поддерживаться возобновлением роста потребительского кредитования и оттоком средств с депозитов по мере снижения процентных ставок в экономике, а с 2023 г. – восстановлением реальных

располагаемых денежных доходов населения.

В результате уже с 1 кв. 2023 г. начнется восстановительный рост ВВП (к уровню 2021 г. с устранением сезонности). Отрицательная динамика по итогам 2023 г. (-0,8%) будет обусловлена преимущественно эффектом высокой базы 1 кв. 2022 года.

Траектория развития в 2024–2025 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке. В прогноз закладываются следующие предпосылки:

- сбалансированная бюджетная политика, подразумевающая достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость подстройки структуры цен в экономике к новым условиям;
- реализация мер структурной экономической политики, направленных на переориентацию российских экспортных поставок (в том числе, через развитие транспортно-логических коридоров), замыкание производственных цепочек внутри страны и импортозамещение, обеспечение технологического суверенитета, стимулирование предпринимательской деятельности и инвестиционной активности, развитие финансовой системы.

С учетом реализации указанных мер в 2024–2025 годах прогнозируется рост ВВП на уровне 2,6% в год. В 2025 г. ВВП превысит уровень 2021 г. на 1,2 процента.

При этом на среднесрочном горизонте ожидаются значимые структурные сдвиги с точки зрения компонентов спроса. Основным драйвером восстановления и последующего роста экономики станет потребительский спрос: показатели розничной торговли, платных услуг, доходов населения, реальных заработных плат к 2025 г. превысят уровень 2021 г. на 3–6 процентов.

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.

Риски прогноза

С учетом перехода крупнейших центральных банков к ужесточению денежно-кредитной политики, а также накопленных в предыдущие годы структурных дисбалансов повышается вероятность рецессии в развитых странах. При реализации данного риска произойдет более существенное, чем заложено в текущем прогнозе, снижение цен на мировых товарных рынках. Кроме того, глобальный экономический спад затруднит переориентацию российского экспорта в нейтральные страны.

10.2. Определение сегмента рынка, 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: Учитывая этаж расположения оцениваемых объектов (первый этаж), планировку и др. характеристики, согласно приведенной выше классификации объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости со следующими назначениями:

- в зависимости от типа объекта: нежилое помещение;
- в зависимости от доходности объекта: коммерческая недвижимость;
- в зависимости от функционального назначения: ПСН;
- в зависимости от типа операций: рынок продаж;
- первичный или вторичный рынок: вторичный рынок.

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком.

10.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона.

Анализ коммерческой недвижимости подготовлен на основе данных компании ООО «ПФК» (<http://pfagroup.ru>)⁸.

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *офисных* помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в *пристройках к жилым домам*;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *торговых* помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения *нежилого* назначения, расположенные в *жилых* домах. ПСН

⁸<https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/> (по состоянию на 1 полугодие 2023 года)

характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- производственно-складские базы.

Московский регион (МР) за пределами МКАД может быть разделен на следующие **экономические зоны (ЭЗ):**

- до ~10 км от МКАД;
- от ~10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

Табл. 13. Группировка населенных пунктов в зависимости от направления и шоссе

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ~10 км от МКАД	Север	до ~10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ~10 км	г.Мытищи; г.Королево; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ~12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ~10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ~10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ~15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одینцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ~10 км	г.Красногорск; г.Москва	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ~15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от ~10 до ~28 км.	г.Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ~10 до ~30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ~10 до ~38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кулиновское
	Юго-восток	от ~10 до ~40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ~10 до ~28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ~10 до ~28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голышино	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
Запад	от ~10 до ~32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода; пгт Нахабино; г.Дедовск	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	
Северо-запад	от ~10 до ~28 км.	г.Андреевка; г.Москва; г.Зеленоград	Пятицкое (Р-111); Ленинградское (М-10)	

от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км	г. Дмитров; г. Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км	г. Сергиев Посад; г. Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовичинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	г. Воскресенск; г. Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	г. Чехов; г. Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
за пределами БМК (А-108)	Запад	от ≈32 до ≈66 км	г. Истра; г. Руза	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	г. Солнечногорск; г. Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км	г. Дубна; г. Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км	г. Шатура; г. Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км	г. Коломна; г. Луковцы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км	г. Можайск	Минское (М-1)
Запад	от ≈66 до ≈140 км	г. Волоколамск; пгт. Шаховская	Новорязанское (М-9); Волоколамское	
Северо-запад	-	-	-	-

Источники информации: составлено ООО «ПФК»

АНАЛИЗ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области говорит о том, что в области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен не весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения.

Офисная недвижимость

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **юго-восточном** направлении 91 000 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 140 000 руб./кв.м. **Среднее** значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 110 200 руб./кв.м.

Табл. 14.

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	45 000	187 100	117 500	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;
Северо-восток	35 000	159 800	95 900	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный
Восток	28 200	142 800	97 100	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	33 300	150 000	91 000	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский;
Юг	28 500	175 100	116 000	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное
Юго-запад	45 500	195 000	140 000	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Одинцово
Запад	42 700	170 000	102 400	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск;
Северо-запад	61 000	172 200	121 800	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки
Среднее значение	39 900	169 000	110 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 49 300 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 92 700 руб./кв.м. **Среднее** значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 68 500 руб./кв.м.

Табл. 15.

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	30 000	120 000	78 400	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	15 000	113 400	70 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	20 000	110 500	49 300	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	21 900	95 000	60 200	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	20 600	111 100	70 700	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	25 400	119 000	70 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	30 000	91 900	56 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	35 000	146 300	92 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	24 700	113 400	68 500	-

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 38 700 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 57 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 47 000 руб./кв.м.

Табл. 16.

Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 000	78 000	47 900	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	12 000	92 600	47 300	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	11 400	75 800	38 700	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	17 500	84 100	41 500	г.Воскресенск; пгт Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	18 000	118 200	56 100	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	19 400	73 000	45 700	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	20 000	100 000	41 700	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	19 400	95 900	57 400	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	17 300	89 700	47 000	-

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **юго-западном** направлении 29 700 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-восточном** направлении 47 200 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 36 900 руб./кв.м.

Табл. 17.

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	15 000	65 000	41 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	11 500	75 000	32 000	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	10 900	110 500	47 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	13 200	83 300	40 200	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 000	65 000	29 700	г.Можайск; г.Верея
Запад	15 000	75 000	30 800	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	13 400	79 000	36 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на **66,52%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

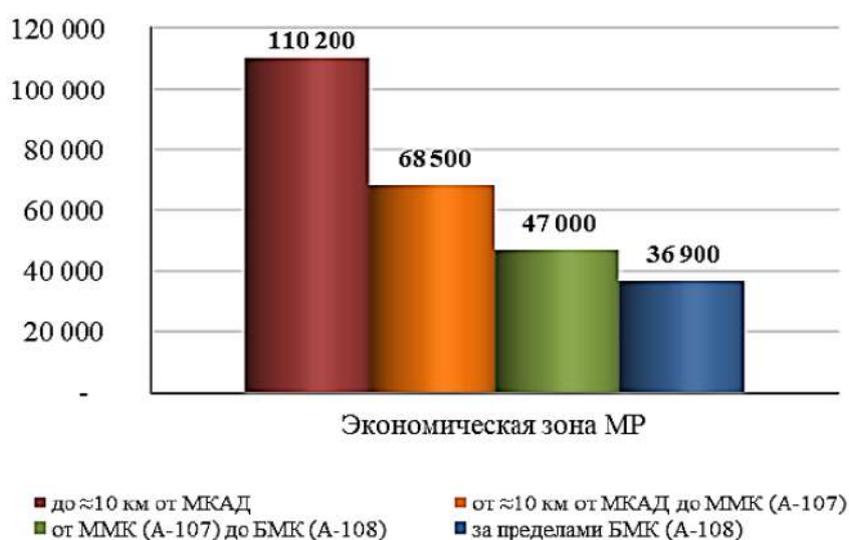
Табл. 18.

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	110 200	68 500	47 000	36 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-37,84%	-31,39%	-21,49%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-37,84%	-57,35%	-66,52%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рис. 6. Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны



составлено ООО «ПФК»

Табл. №19. Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР

Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	117 500	78 400	47 900	41 400
Северо-восток	95 900	70 600	47 300	-
Восток	97 100	49 300	38 700	32 000
Юго-восток	91 000	60 200	41 500	47 200
Юг	116 000	70 700	56 100	40 200
Юго-запад	140 000	70 000	45 700	29 700
Запад	102 400	56 100	41 700	30 800
Северо-запад	121 800	92 700	57 400	-
Среднее значение по ЭЗ	110 200	68 500	47 000	36 900

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Торговая недвижимость

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении 127 000 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 220 100 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 160 400 руб./кв.м.

Табл. 20.

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	46 400	285 700	146 700	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	37 200	300 000	127 000	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	38 100	325 000	144 200	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	33 300	345 300	171 500	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	42 200	351 600	148 300	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	55 400	352 400	220 100	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	42 900	359 700	171 000	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	50 900	333 500	154 100	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	43 300	331 700	160 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 72 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 144 500 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 107 300 руб./кв.м.

Табл. 21.

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	36 800	212 500	95 200	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	23 200	243 300	99 500	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	20 000	200 000	72 200	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	24 300	218 200	91 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	31 800	238 600	136 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	30 000	299 900	144 500	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	26 700	245 600	99 700	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	35 600	281 700	118 600	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	28 600	242 500	107 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 57 000 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 87 600 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 72 100 руб./кв.м.

Табл. 22.

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	20 000	153 100	67 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	15 300	140 000	66 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	15 100	127 300	57 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	18 300	148 100	64 600	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	17 000	180 000	79 300	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	18 600	151 500	72 500	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	21 400	170 500	87 600	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	18 000	185 000	81 300	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	18 000	156 900	72 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **западном** направлении 46 000 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 64 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 56 500 руб./кв.м.

Табл. 23.

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 500	161 500	64 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	11 500	88 900	46 800	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	12 700	120 200	63 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	16 700	146 400	63 200	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 000	113 700	55 300	г.Можайск; г.Верея
Запад	15 500	135 000	46 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	15 200	127 600	56 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

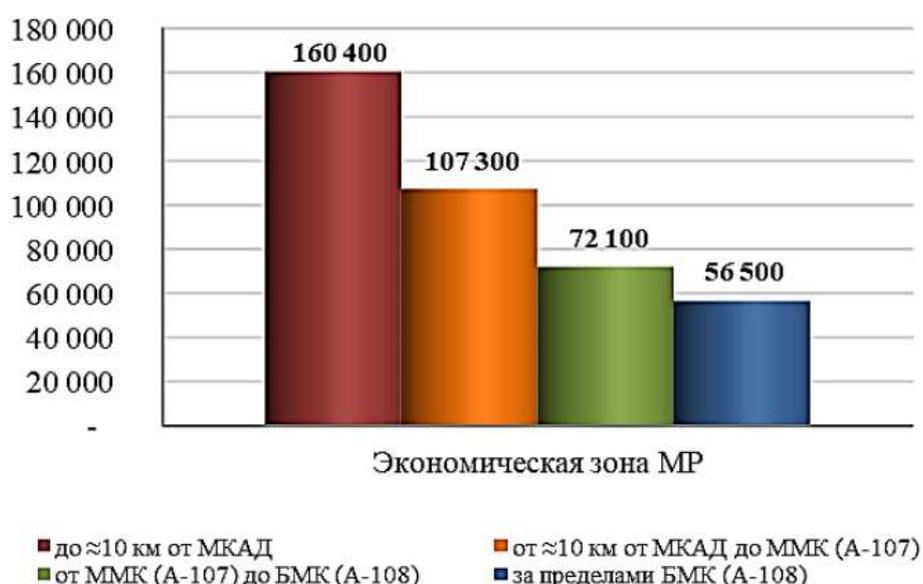
При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на **64,78%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Табл. 24.

Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	160 400	107 300	72 100	56 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-33,10%	-32,81%	-21,64%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-33,10%	-55,05%	-64,78%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рис. 7. Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны

составлено ООО «ПФК»

Табл. №25. Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР

Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	146 700	95 200	67 500	64 400
Северо-восток	127 000	99 500	66 900	-
Восток	144 200	72 200	57 000	46 800
Юго-восток	171 500	91 900	64 600	63 200
Юг	148 300	136 600	79 300	63 200
Юго-запад	220 100	144 500	72 500	55 300
Запад	171 000	99 700	87 600	46 000
Северо-запад	154 100	118 600	81 300	-
Среднее значение по ЭЗ	160 400	107 300	72 100	56 500

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость свободного назначения (ПСН)

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении 124 400 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 181 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 148 200 руб./кв.м.

Табл. №26.

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	46 400	279 400	137 700	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	37 000	283 900	124 400	г.Мытищи, г.Королёв, г.Юбилейный
Восток	32 300	276 000	134 400	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха, г.Железнодорожный, г.Реутов
Юго-восток	34 100	250 000	153 800	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы, г.Котельники, г.Дзержинский;
Юг	45 300	295 200	140 500	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	50 000	290 000	181 400	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	46 200	312 200	164 300	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	50 800	250 000	148 700	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	42 800	279 600	148 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 61 100 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении 124 900 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 95 400 руб./кв.м.

Табл. №27.

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	50 000	137 600	88 700	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	23 200	180 900	94 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	20 000	131 300	61 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	24 800	148 800	79 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	26 300	199 000	124 900	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	25 400	228 700	119 300	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	30 000	171 700	82 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	39 900	206 300	112 200	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	30 000	175 500	95 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 54 000 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 69 700 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 61 400 руб./кв.м.

Табл. №28.

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	23 000	120 000	63 000	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	15 700	130 000	64 500	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	17 100	102 500	54 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	22 400	124 100	54 600	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	21 800	142 100	67 300	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	24 000	120 000	60 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	22 900	114 500	56 900	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	21 500	125 000	69 700	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	21 100	122 300	61 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **западном** направлении 36 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 62 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 50 600 руб./кв.м.

Табл. №29.

Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	137 700	88 700	63 000	62 400
Северо-восток	124 400	94 400	64 500	-
Восток	134 400	61 100	54 000	44 700
Юго-восток	153 800	79 900	54 600	61 600
Юг	140 500	124 900	67 300	58 800
Юго-запад	181 400	119 300	60 800	39 400
Запад	164 300	82 900	56 900	36 900
Северо-запад	148 700	112 200	69 700	-
Среднее значение по ЭЗ	148 200	95 400	61 400	50 600

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на **65,86%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

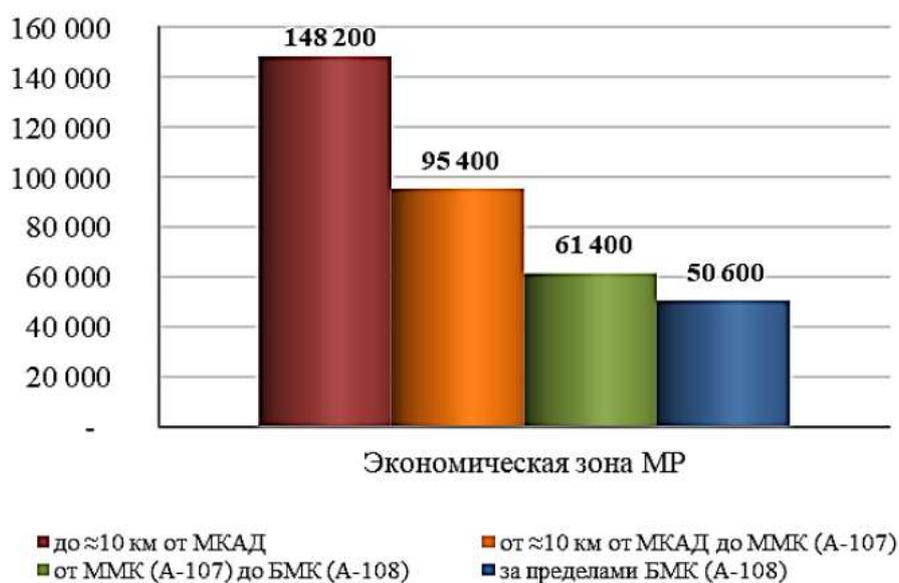
Табл. №30.

Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	148 200	95 400	61 400	50 600
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-35,63%	-35,64%	-17,59%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-35,63%	-58,57%	-65,86%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рис. 8. Средняя стоимость недвижимости свободного назначения в зависимости от экономической зоны



составлено ООО «ПФК»

Табл. №31. Сводные данные по продаже недвижимости свободного назначения
недвижимости МР

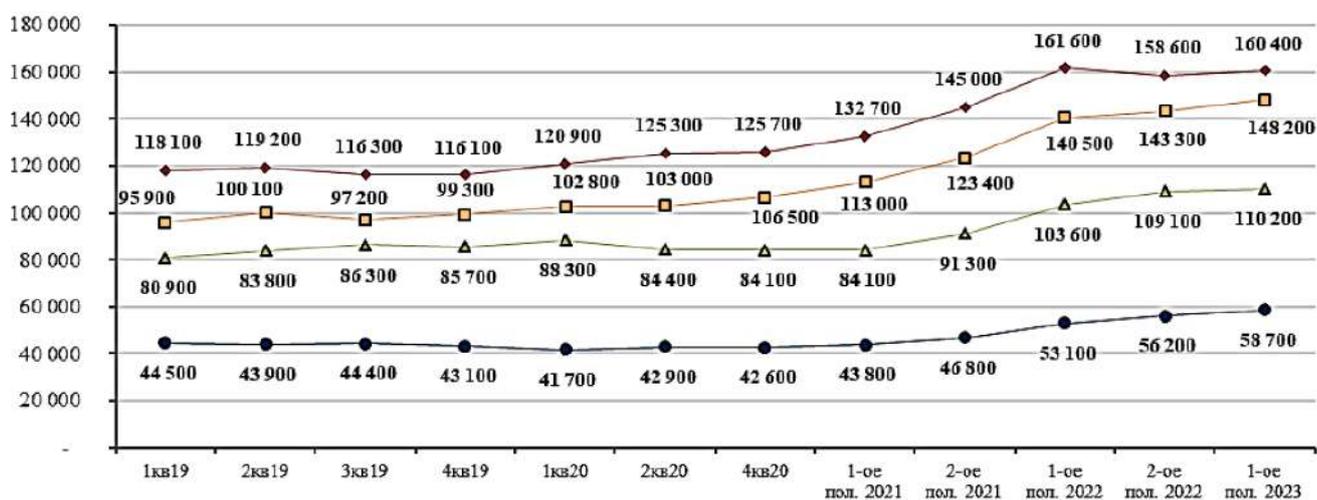
Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	137 700	88 700	63 000	62 400
Северо-восток	124 400	94 400	64 500	-
Восток	134 400	61 100	54 000	44 700
Юго-восток	153 800	79 900	54 600	61 600
Юг	140 500	124 900	67 300	58 800
Юго-запад	181 400	119 300	60 800	39 400
Запад	164 300	82 900	56 900	36 900
Северо-запад	148 700	112 200	69 700	-
Среднее значение по ЭЗ	148 200	95 400	61 400	50 600

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рис. 9.

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107))



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА⁹

Табл. 32. Основные показатели офисной и торговой недвижимости

Основные показатели. Динамика*			
		2022	I пол. 2023
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		17 926	18 031
в том числе:	Класс А	5 310	5 409
	Класс В	12 616	12 622
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		340,8	104,7
в том числе:	Класс А	259,2	99,7
	Класс В	81,6	5,0
Доля свободных площадей, %	Класс А	13,0	13,2
	Класс В	7,4	7,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды [†] , руб./м ² /год ^{**}	Класс А ^{***}	26 044	25 850
	Класс В	17 581	17 405
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год ^{**}	Класс А	7 700	7 700
	Класс В	5 600	5 600

* По сравнению с IV кварталом 2022
 ** Без учета операционных расходов и НДС (20%)
 *** В классе А выделяют категорию объектов класса «Трайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 41 704 руб./м²/год

Источники: NF Group Research, 2023

Основные показатели*	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,5/7,4
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2023 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	33,0/27,0
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2023 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈194,4/≈103
Доля вакантных площадей, %	12,2% (-3,4 п. п.) ^{**}
Условия аренды в торговых центрах Москвы ^{***} :	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	595

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением
 ** Изменение по сравнению с показателем за IV кв. 2022 г.
 *** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источники: NF Group Research, 2023

⁹ <https://www.colliers.com/ru-ru/research#sort=%40datez32xpublished%20descending>
<https://kf.expert/publish>

Рынок продаж офисных помещений

Рынок продажи офисов на московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 кв. м) и крупные покупки целых зданий, чего в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям. При этом если при покупке небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены в офисах как класса А, так и класса В.

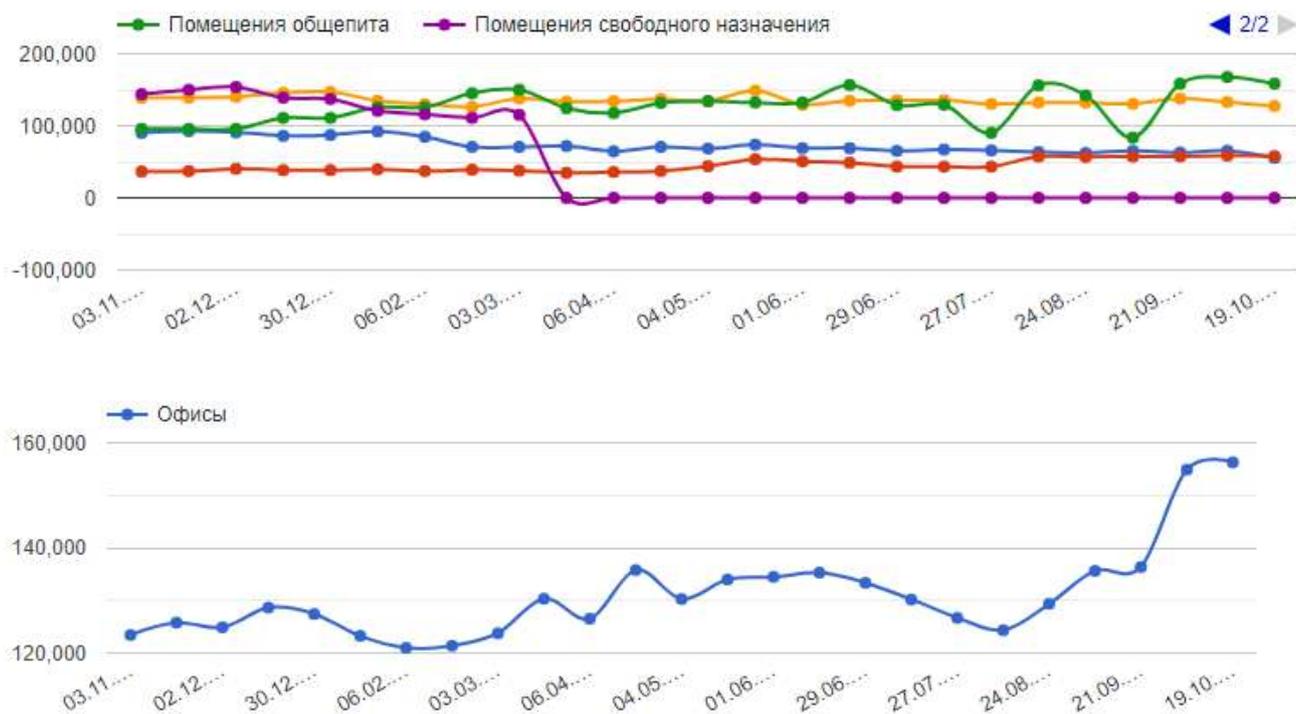
Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 234 295 руб./м², в офисах класса В – 148 095 руб./м², в особняках – 314 008 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 144 526 руб./м²

Табл. 33. Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Офисы, класс А	Офисы, класс В	Особняк	ПСН**
Бульварное кольцо	–	378 571	387 966	454 283
Садовое кольцо	316 362	221 611	340 140	310 879
ТТК	236 410	177 155	222 890	153 762
ТТК – МКАД	199 021	122 600	253 683	109 202
За МКАД	129 600	85 111	–	100 998

* Без учета НДС (20%).

Рис. 10. Динамика цен предложения коммерческой недвижимости



<https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Табл. №34. Коммерческие условия реализации коммерческой недвижимости в Московской области

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 19.10.2023)
Отдельно стоящие здания (м ²)	55 612 руб.	- 34 787 руб. За м ²	5 424 000 ... 1 327 050 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	58 162 руб.	+ 21 503 руб. За м ²	1 155 560 ... 1 000 020 000 руб. за объект
Торговые помещения (м ²)	127 354 руб.	- 11 942 руб. За м ²	2 300 000 ... 480 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	158 244 руб.	+ 62 727 руб. За м ²	6 000 000 ... 260 000 000 руб. за объект
Помещения свободного назначения (м ²)	0 руб.	- 143 827 руб. За м ²	1 375 920 ... 759 500 000 руб. за объект
Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 19.10.2023)
Офисы (м ²)	156 275 руб.	+ 32 820 руб. За м ²	660 000 ... 170 000 000 руб. за объект

<https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Табл. №35. Динамика цен предложения коммерческой недвижимости в 2022 году

msk.restate.ru График и динамика цен продажи коммерческой недвижимости в Подмосковье.

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения, за м ² , руб.	Изменение	Г
19 окт. 2023	55611.8	-17.8%	58162.3	-0.31%	127353.6	-4.37%	1
05 окт. 2023	65512.4	+4.04%	58345.4	+1.48%	132920.5	-3.61%	1
21 сен. 2023	62863.6	-3.71%	57479.1	+0.24%	137716.9	+5.16%	1
07 сен. 2023	65195.9	+4.26%	57343.1	+0.82%	130609.4	-1.24%	8
24 авг. 2023	62417.7	-1.82%	56870.7	-0.84%	132225.5	-0.13%	1
11 авг. 2023	63553.9	-3.67%	57348.9	+24.76%	132396.2	+1.62%	1
27 июл. 2023	65883.2	-1.74%	43150.7	-0.9%	130254.7	-3.7%	9
13 июл. 2023	67028	+2.68%	43538.3	+0.18%	135076.2	-0.27%	1
29 июн. 2023	65234.6	-5.91%	43460.5	-12.48%	135440.5	+0.29%	1
15 июн. 2023	69090.9	-0.14%	48883.7	-4.15%	135050	+4.09%	1
01 июн. 2023	69190.3	-6.29%	50910.4	-5.33%	129520	-14.84%	1
18 мая 2023	73544.6	+6.95%	53621.6	+18.3%	148740.2	+9.62%	1
04 мая 2023	68429.6	-3.52%	43810.1	+14.5%	134432.4	-2.17%	1
21 апр. 2023	70835.5	+8.56%	37458	+4.38%	137344.4	+2.46%	1
06 апр. 2023	64773.5	-10.8%	35815.8	+3.39%	133970	+0.29%	1
23 мар. 2023	71772.1	+1.53%	34601.5	-9.23%	133575.1	-2.96%	1
03 мар. 2023	70676.2	+0.16%	37795.3	-2.71%	137527.6	+8.01%	1
17 фев. 2023	70563.2	-19.74%	38821.4	+4.61%	126511.4	-2.83%	1
06 фев. 2023	84491.9	-8.83%	37033.2	-7.03%	130089.9	-3.59%	1

<https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-ofisov/>

Табл. №36. Динамика цен предложения офисной недвижимости в 2022 году

msk.restate.ru

График и динамика цен продажи офисов в Подмосковье.

Даты	Офисы, за м ² , руб.	Изменение
19 окт. 2023	156274.6	+0.87%
05 окт. 2023	154909.8	+11.96%
21 сен. 2023	136378.7	+0.55%
07 сен. 2023	135629.6	+4.65%
24 авг. 2023	129320.8	+3.87%
11 авг. 2023	124320.6	-1.91%
27 июл. 2023	126689.6	-2.77%
13 июл. 2023	130195.1	-2.43%
29 июн. 2023	133357.5	-1.42%
15 июн. 2023	135248.1	+0.59%
01 июн. 2023	134444.3	+0.35%
18 мая 2023	133973.5	+2.77%
04 мая 2023	130266.5	-4.26%
21 апр. 2023	135810.6	+6.88%
06 апр. 2023	126464.1	-3.08%
23 мар. 2023	130358.5	+5.07%
03 мар. 2023	123750.8	+1.94%
17 фев. 2023	121344	+0.28%
06 фев. 2023	121000.4	-1.83%
18 янв. 2023	123215.2	-3.42%

<https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-kommercheskoj/>

Табл. 37. Изменение цен предложения офисно-торговой недвижимости в 2023 году

Даты	Квартал	Изменение торговые помещения, %	Изменение офисные помещения, %	Изменение офисно-торговые помещения, %
30.11.2023	4 квартал	0,00%	0,00%	0,00%
16.11.2023				
02.11.2023				
19.10.2023				
05.10.2023	3 квартал	-8,69%	-6,29%	-7,49%
21.09.2023				
07.09.2023				
24.08.2023				
11.08.2023				
27.07.2023	2 квартал	0,39%	8,31%	4,35%
13.07.2023				
29.06.2023				
15.06.2023				
01.06.2023				
18.05.2023				
04.05.2023				
21.04.2023				

Даты	Квартал	Изменение торговые помещения, %	Изменение офисные помещения, %	Изменение офисно-торговые помещения, %
06.04.2023				
23.03.2023	1 квартал	-1,02%	11,65%	5,32%
03.03.2023				
17.02.2023				
06.02.2023				
18.01.2023				

<https://msk.restate.ru>, расчеты Оценщика

Табл. №38. Сводные данные рынка купли-продажи МР
Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	45 000	187 100	117 500	46 400	285 700	146 700	46 400	279 400	137 700	27 800	92 600	57 800
	Северо-восток	до ≈10 км	35 000	159 800	95 900	37 200	300 000	127 000	37 000	283 900	124 400	16 700	101 200	56 700
	Восток	до ≈12 км	28 200	142 800	97 100	38 100	325 000	144 200	32 300	276 000	134 400	23 500	98 800	60 500
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	150 000	91 000	33 300	345 300	171 500	34 100	250 000	153 800	17 900	76 600	51 000
	Юг	до ≈10 км	28 500	175 100	116 000	42 200	351 600	148 300	45 300	295 200	140 500	17 100	121 100	50 500
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	195 000	140 000	55 400	352 400	220 100	50 000	290 000	181 400	19 700	120 000	69 000
	Запад	до ≈10 км	42 700	170 000	102 400	42 900	359 700	171 000	46 200	312 200	164 300	35 600	106 200	66 200
	Северо-запад	до ≈15 км	61 000	172 200	121 800	50 900	333 500	154 100	50 800	250 000	148 700	27 500	103 100	57 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	120 000	78 400	36 800	212 500	95 200	50 000	137 600	88 700	21 600	94 400	45 100
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	113 400	70 600	23 200	243 300	99 500	23 200	180 900	94 400	16 000	79 800	40 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	20 000	110 500	49 300	20 000	200 000	72 200	20 000	131 300	61 100	8 000	65 000	31 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	21 900	95 000	60 200	24 300	218 200	91 900	24 800	148 800	79 900	10 000	67 600	38 400
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	20 600	111 100	70 700	31 800	238 600	136 600	26 300	199 000	124 900	13 600	86 300	49 600
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 400	119 000	70 000	30 000	299 900	144 500	25 400	228 700	119 300	19 800	90 000	55 600
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	30 000	91 900	56 100	26 700	245 600	99 700	30 000	171 700	82 900	15 000	77 800	44 600
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	35 000	146 300	92 700	35 600	281 700	118 600	39 900	206 300	112 200	19 100	72 000	48 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	78 000	47 900	20 000	153 100	67 500	23 000	120 000	63 000	7 500	60 000	26 000
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 600	47 300	15 300	140 000	66 900	15 700	130 000	64 500	7 400	62 900	26 700
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	75 800	38 700	15 100	127 300	57 000	17 100	102 500	54 000	3 100	37 000	16 900
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	17 500	84 100	41 500	18 300	148 100	64 600	22 400	124 100	54 600	3 400	48 400	15 600
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	56 100	17 000	180 000	79 300	21 800	142 100	67 300	5 900	55 100	26 400
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	73 000	45 700	18 600	151 500	72 500	24 000	120 000	60 800	7 500	67 100	29 800
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	41 700	21 400	170 500	87 600	22 900	114 500	56 900	8 000	55 000	26 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 400	95 900	57 400	18 000	185 000	81 300	21 500	125 000	69 700	5 000	70 000	27 300
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	15 000	65 000	41 400	19 500	161 500	64 400	22 000	107 500	62 400	5 100	50 000	19 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	75 000	32 000	11 500	88 900	46 800	16 300	76 800	44 700	3 000	34 300	13 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	47 200	12 700	120 200	63 200	17 700	103 800	61 600	1 500	53 800	15 800
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	83 300	40 200	16 700	146 400	63 200	17 000	146 400	58 800	2 300	65 000	16 100
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	29 700	15 000	113 700	55 300	20 000	97 600	39 400	4 000	50 000	18 600
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	30 800	15 500	135 000	46 000	20 000	115 000	36 900	1 600	45 000	14 600
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

www.pfagroup.ru

Табл.№39. Динамика цен предложения коммерческой недвижимости МР

Таблица 32

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 300	83 400	80 900
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 300	118 100
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	96 200	95 900
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	44 500
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 000	81 300	82 500	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600
		ПСН	84 000	76 300	77 500	76 100	73 500	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100	67 300
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	31 300	32 100	32 700	31 600
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	59 700
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	49 600
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	35 200	34 900
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200
		ПСН	50 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	46 500
		Производственно-складского назначения	16 300	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 300	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800	11 700

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС), продолжение таблицы

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022	2-ое пол. 2022	1-ое пол. 2023
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 800	86 300	85 700	88 300	84 400	84 100	84 100	91 300	103 600	109 100	110 200
		Торгового назначения	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300	125 700	132 700	145 000	161 600	158 600	160 400
		ПСН	100 100	97 200	99 300	102 800	103 000	106 500	113 000	123 400	140 500	143 300	148 200
		Производственно-складского назначения	43 900	44 400	43 100	41 700	42 900	42 600	43 800	46 800	53 100	56 200	58 700
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	57 700	58 900	59 400	56 900	55 600	58 300	57 800	58 200	64 600	65 500	68 500
		Торгового назначения	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	85 700	86 700	91 100	101 700	103 700	107 300
		ПСН	69 200	69 900	68 400	68 400	71 800	72 400	74 600	78 800	88 800	93 300	95 400
		Производственно-складского назначения	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100	34 100	33 600	36 200	41 000	43 400	44 300
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	42 600	43 100	42 700	41 900	40 100	40 500	41 200	40 800	43 900	44 700	47 000
		Торгового назначения	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400	61 300	59 600	62 900	71 600	71 000	72 100
		ПСН	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200	52 900	53 800	56 300	60 200	60 900	61 400
		Производственно-складского назначения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700	19 000	19 800	20 900	23 000	23 900	24 400
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	33 900	34 900	34 600	32 700	32 500	31 700	32 700	33 500	36 000	35 200	36 900
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400	48 700	50 200	52 400	55 400	55 800	56 500
		ПСН	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700	43 100	43 100	45 400	47 700	48 900	50 600
		Производственно-складского назначения	12 000	12 100	12 300	12 300	13 000	13 900	14 600	15 500	16 500	16 000	16 400

10.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

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

10.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих 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-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2023), по данным портала Statrliet.ru (по состоянию на 01.07.2023), а также «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6 издание»¹⁰ (по состоянию на 01.01.2023) и иным источникам, указанным далее по тексту (сборники, аналитические материалы, собственный анализ и т.п.).

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

Табл. №40.

¹⁰ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

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.

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 α .

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

В отличие от доверительного он показывает интервал, в котором с высокой вероятностью (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 12. 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

Основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости являются:

- условия финансирования;
- условия продажи;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- состав передаваемых прав на объект;
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (фактор торга);
- характеристики месторасположения;
- статус населенного пункта / расположение в пределах населённого пункта;
- тип недвижимости (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);

- общая площадь объекта недвижимости (масштабный эффект);
- этаж расположения помещений в составе здания (подвал, цоколь, первый этаж, остальные этажи);
- наличие (отсутствие) парковки;
- наличие отдельного входа;
- состояние отделки.

Условия финансирования сделки. Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения объекта недвижимости;
- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.

Первый вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег на дату продажи.

Условия продажи.

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки объекта недвижимости;
- нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью (арендной ставкой) объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи (ставке аренды) рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. В ходе расчетов преимущество отдается предложениям с типичными условиями продажи.

Уторгование.

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

Скидка на торг для офисно-торговых помещений и помещений свободного назначения может быть определена данным издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6 издание»¹¹ (по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

Табл.41. Скидки на торг для недвижимости для продажи и аренды

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36

Период между датами сделок (предложений) и оценки

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке нежилых помещений. Данная корректировка вводится на основании данных портала restate.ru.

Табл.42. Корректировка на дату предложения

Квартал	Изменение торговые помещения, %	Изменение офисные помещения, %	Изменение офисно-торговые помещения, %
4 квартал	0,00%	0,00%	0,00%
3 квартал	-8,69%	-6,29%	-7,49%
2 квартал	0,39%	8,31%	4,35%
1 квартал	-1,02%	11,65%	5,32%

Местоположение (сложившиеся районы деловой застройки города)

Это наиболее значимый фактор. Стоимость недвижимого имущества, расположенного в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз.

Корректировка на местоположение объектов коммерческой недвижимости может осуществляться по данным о средних ценах продажи и ставках аренды коммерческих площадей в различных районах Московской области.

Московский регион (МР) за пределами МКАД может быть разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ) в зависимости от кольцевых магистралей:

¹¹ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

- до ~10 км от МКАД;
- от ~10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

Корректировка на местоположение вводится в зависимости от кольцевых магистралей и от направления по данным ООО «ПФК»¹² (Табл. №39. Динамика цен предложения коммерческой недвижимости МР)

Данная корректировка учитывает, как удаленность от МКАД, так и разность в направлениях или близости к различным населенным пунктам.

Табл. №43. Анализ рынка в зависимости от местоположения

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ~10 км от МКАД	Север	до ~10 км	45 000	187 100	117 500	46 400	285 700	146 700	46 400	279 400	137 700	27 800	92 600	57 800
	Северо-восток	до ~10 км	35 000	159 800	95 900	37 200	300 000	127 000	37 000	283 900	124 400	16 700	101 200	56 700
	Восток	до ~12 км	28 200	142 800	97 100	38 100	325 000	144 200	32 300	276 000	134 400	23 500	98 800	60 500
	Юго-восток	до ~10 км	33 300	150 000	91 000	33 300	345 300	171 500	34 100	250 000	153 800	17 900	76 600	51 000
	Юг	до ~10 км	28 500	175 100	116 000	42 200	351 600	148 300	45 300	295 200	140 500	17 100	121 100	50 500
	Юго-запад	до ~15 км	45 500	195 000	140 000	55 400	352 400	220 100	50 000	290 000	181 400	19 700	120 000	69 000
	Запад	до ~10 км	42 700	170 000	102 400	42 900	359 700	171 000	46 200	312 200	164 300	35 600	106 200	66 200
	Северо-запад	до ~15 км	61 000	172 200	121 800	50 900	333 500	184 100	50 800	250 000	148 700	27 500	103 100	57 800
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ~10 до ~28 км.	30 000	120 000	78 400	36 800	212 500	95 200	50 000	137 600	88 700	21 600	94 400	45 100
	Северо-восток	от ~10 до ~30 км.	15 000	113 400	70 600	23 200	243 300	99 500	23 200	180 900	94 400	16 000	79 800	40 400
	Восток	от ~12 до ~38 км.	20 000	110 500	49 300	20 000	200 000	72 200	20 000	131 300	61 100	8 000	65 000	31 900
	Юго-восток	от ~10 до ~40 км.	21 900	95 000	60 200	24 300	218 200	91 900	24 800	148 800	79 900	10 000	67 600	38 400
	Юг	от ~10 до ~28 км.	20 600	111 100	70 700	31 800	238 600	136 600	26 300	199 000	124 900	13 600	86 300	49 600
	Юго-запад	от ~15 до ~28 км.	25 400	119 000	70 000	30 000	299 900	144 500	25 400	228 700	119 300	19 800	90 000	55 600
	Запад	от ~10 до ~32 км.	30 000	91 900	56 100	26 700	245 600	99 700	30 000	171 700	82 900	15 000	77 800	44 600
	Северо-запад	от ~15 до ~28 км.	35 000	146 300	92 700	35 600	281 700	118 600	39 900	206 300	112 200	19 100	72 000	48 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ~28 до ~55 км.	21 000	78 000	47 900	20 000	153 100	67 500	23 000	120 000	63 000	7 500	60 000	26 000
	Северо-восток	от ~30 до ~63 км.	12 000	92 600	47 300	15 300	140 000	66 900	15 700	130 000	64 500	7 400	62 900	26 700
	Восток	от ~38 до ~68 км.	11 400	75 800	38 700	15 100	127 300	57 000	17 100	102 500	54 000	3 100	37 000	16 900
	Юго-восток	от ~40 до ~65 км.	17 500	84 100	41 500	18 300	148 100	64 600	22 400	124 100	54 600	3 400	48 400	15 600
	Юг	от ~28 до ~62 км.	18 000	118 200	56 100	17 000	180 000	79 300	21 800	142 100	67 300	5 900	55 100	26 400
	Юго-запад	от ~28 до ~67 км.	19 400	73 000	45 700	18 600	151 500	72 500	24 000	120 000	60 800	7 500	67 100	29 800
	Запад	от ~32 до ~66 км.	20 000	100 000	41 700	21 400	170 500	87 600	22 900	114 500	56 900	8 000	55 000	26 400
	Северо-запад	от ~28 до ~68 км.	19 400	95 900	57 400	18 000	185 000	81 300	21 500	125 000	69 700	5 000	70 000	27 300

Корректировка на местоположение рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{КС_{ОЦ}}{КС_{АН}} - 1 \right) * 100$$

; где:

i – корректировка на местоположение;

КС_{оц} – уровень средневзвешенной ставки аренды недвижимости в районе расположения объекта оценки, руб./кв. м/год;

КС_{ан} – уровень средневзвешенной ставки аренды недвижимости в районе расположения объекта-аналога, руб./кв. м/год.

Статус населенного пункта

¹² <https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Стоимость на недвижимость зависит и от численности жителей населенного пункта, его статуса и близости к районному или областному центру. Можно выделить следующие категории населенных пунктов:

- областной центр;
- населенные пункты и города-спутники областного центра;
- районные центры с развитой промышленностью;
- районные центры сельскохозяйственных районов;
- прочие поселки и города;
- прочие удаленные населенные пункты (сёла, деревни).

Разница в статусе региона (Москва или Московская область) может быть определена на основании данных издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6 издание»¹³ (по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

Табл. 44. Значение корректировки на статус населенного пункта (регион)

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,01	1,05

Расположение в пределах города

В случае, если аналоги располагаются в одном крупном городе (районном центре) применяется корректировка на местоположение в пределах города. Можно выделить следующие функциональные зоны:

- зона автомагистралей;
- многоквартирная жилая застройка;
- промзоны.

Также можно выделить следующие территориальные зоны:

- исторический центр города;
- центр деловой активности;

¹³ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

- окраины городов.

Возможные корректировки на различие в функциональных и территориальных зонах представлены в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук – Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2023.

Табл. 45. Корректировка на расположение в пределах города

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

10.1.2. Функциональные зоны в пределах города

Таблица 53. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города.

Функциональные зоны в пределах города"

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Многоквартирная жилая застройка	0,88	0,87	0,90
Промзоны	0,85	0,82	0,88
Удельная арендная ставка			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Многоквартирная жилая застройка	0,90	0,88	0,91
Промзоны	0,80	0,77	0,82

Местоположение по отношению к «красной линии»

Офисные и торговые объекты, расположенные на первой линии домов, в непосредственной близости от проезжей части крупных улиц, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, расположенными на второй линии домов. Данный фактор увеличивает/уменьшает стоимость объекта недвижимости на величину до 40%.

Учет данного фактора производится на основании данных издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6 издание»¹⁴ (по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

¹⁴ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Табл. №46. Значения корректировки на местоположение по отношению к «красной линии»

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

На основании указанного источника Оценщик вводит следующую градацию корректировки на расположение относительно «красной линии» автодороги для офисно-торговых объектов недвижимости для продажи:

- объект расположен в глубине застройки, внутриквартально – коэффициент **1,0**;
- объект расположен на первой линии второстепенной улицы, а также вторая линия магистрали – коэффициент **1,08**;
- объект расположен на красной линии улицы общегородского значения (магистрали) – **1,25**.

Тип объекта недвижимости (здание или встроенное помещение)

Зависимость цены продажи от типа объекта недвижимости (здание или встроенное помещение) может быть определена по данным портала Statrielt.ru и составляют:

Табл. 47. Значения корректировок на тип объекта недвижимости

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,94	0,96	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,87	0,96	0,91
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	0,96	0,93
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,86	0,94	0,90

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3187-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

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.

Корректировка на масштаб для объектов офисно-торговой недвижимости, предлагаемых на продажу и в аренду, представлена в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук – Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2023.

Табл. 48. Диапазоны корректировок на площадь офисного объекта недвижимости

Таблица 132. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.). Московская область

Объект оценки	Аналог				
	до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
до 100	1,00	1,11	1,18	1,27	1,40
от 100 до 200	0,90	1,00	1,07	1,15	1,27
от 200 до 400	0,85	0,94	1,00	1,08	1,19
от 400 до 1000	0,79	0,87	0,93	1,00	1,10
от 1000	0,71	0,79	0,84	0,91	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Зависимость удельной цены предложения от площади объекта офисного назначения выражается формулой:

$$y = 1,4021x^{-0,105}.$$

Табл. 49. Зависимость площадь от цены предложения

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Зависимость удельной арендной ставки офисного объекта от площади, расширенный интервал



Структура этажности (подвал, цоколь, первый этаж, остальные этажи)

Цена продажи и ставка аренды помещений зависят от этажа, на котором находится помещение. Самые дорогие помещения находятся на первом этаже. Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6 издание»¹⁵ (по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт»:

Табл. 50. Корректировка на этаж расположения по данным АБН-консалт

¹⁵<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Функциональное назначение

Корректировка на функциональное назначение вводится в зависимости от кольцевых магистралей и от направления по данным ООО «ПФК»¹⁶ (Табл. №43. Анализ рынка в зависимости от местоположения).

Возможные корректировки на функциональное назначение (МОП) представлены в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход».

Табл. №51. Корректировка на функциональное назначение (МОП)

Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68
--	------

Наличие отдельного входа

На рыночная стоимость встроенных нежилых помещений влияет наличие или отсутствие отдельного входа. Отдельный вход с улицы является преимуществом по сравнению с отдельным входом в помещение со двора.

Возможные интервалы и средние значения корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа представлены в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук – Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2023.

¹⁶ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Табл. 52. Корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа

Таблица 169. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, Московская область

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,08
	отдельного входа нет	0,93	1,00

Состояние отделки

При оценке стоимости недвижимости учитывается также техническое состояние отделочных работ и качество отделки. Фактор состояния помещений обусловлен различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость. Возможные значения корректировок на качество отделки для офисно-торговых помещений определены по данным портала Statrielt.ru и составляют:

Табл. 53. Корректировка на состояние отделки

← statrielt.ru на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректир

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,92	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,20	1,13
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,13	1,09

Примечание:

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3178-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Наличие мебели и оборудования

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским и иным специальным оборудованием, находящимся в хорошем состоянии и не относящимся к оборудованию здания или помещения, продаётся с повышенным коэффициентом.

Возможные значения корректировки на наличие парковки для офисно-торговых помещений могут быть определены по данным портала Statrielt.ru.

Табл. 54. Корректировка на наличие мебели и оборудования

Итоги расчетов *СтатРиелт* на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,15	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свиарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,16	1,34	1,24
4	Котельные с котельным оборудованием	0,89	4,37	2,47
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,85	4,18	2,37
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,09	1,18	1,13
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,08	1,05
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,09	1,15	1,12
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,09	1,06
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,05	1,11	1,07

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3177-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2023-goda>

11. Основные методологические положения оценки.

11.1. 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.).
- Федеральные Стандарты Оценки № I-IV, 7.

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

Согласно вышеуказанным документам, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

11.2. 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.

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

Табл. №55. 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	Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
1	<p>Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.</p>	<p>Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.</p>
2	<p>Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • сравнительный подход; • доходный подход; • затратный подход; <p>При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.</p>	<p>В соответствии с п. 62 Стандарта, тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • рыночной подход; • доходный подход; • затратный подход; <p>Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.</p>

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

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

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Затратный подход.

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;

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

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

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

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

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

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

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

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

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

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

Сравнительный подход.

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

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

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

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

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

цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

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

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

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

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

-
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.
- ✓ помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

Выбор подходов к оценке.

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

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

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

Метод капитализации доходов применяется если:

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

Данный метод не следует использовать, если:

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

Метод дисконтирования денежных потоков основан на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Метод дисконтированных денежных потоков более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных

потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Метод дисконтирования денежных доходов применяется, когда:

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

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

Информация о применяемых подходах к оценке.

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

12. Оценка справедливой стоимости.

12.1. Рыночный (сравнительный) подход.

Обоснование выбора метода оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

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

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

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

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

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

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

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

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

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹⁷:

- 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.

¹⁷ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

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

Таким образом, основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости являются:

- условия финансирования;
- условия продажи;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- состав передаваемых прав на объект;
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (фактор торга);
- характеристики месторасположения;
- статус населенного пункта / расположение в пределах населённого пункта;
- тип недвижимости (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь объекта недвижимости (масштабный эффект);
- этаж расположения помещений в составе здания (подвал, цоколь, первый этаж, остальные этажи);
- наличие (отсутствие) парковки;
- наличие отдельного входа;
- состояние отделки.

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

В соответствии с требованиями ФСО «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

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

Обоснование выбора объектов-аналогов:

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

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

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

Табл. №56. Аналоги для расчета справедливой стоимости оцениваемого нежилого помещения с кадастровым номером 50:41:0020504:879, общей площадью 1032,7 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д.67, пом. 8

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	нежилое помещение	ОСЗ	нежилое помещение	нежилое помещение	ОСЗ
2	Функциональное назначение	Торговое	ПСН	ПСН	ПСН	Торговое
3	Текст объявления		<p>Продам 2-х этажное здание в центре г. Лобня. 2009 год постройки. Стены - кирпич, перекрытия - монолит. Два входа. Второй свет. Внутренняя отделка из качественных материалов, дизайнерская отделка. Земля под зданием, площадью 8 соток, в собственности. В здании имеются: большие помещения свободного назначения, подсобные помещения, комната охраны (с видеонаблюдением), 4 с/у, бойлерная. Выделенная эл. мощность - 150 кВт., Водоснабжение, отопление, канализация - центральные. Видеонаблюдение по периметру здания и внутри помещений. Благоустроенная прилегающая</p>	<p>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</p>	<p>Собственность. Продается помещение. 2 отдельных входа со двора и с улицы. В помещении 3 санузла. В помещении сделан качественный ремонт, на полу плитка, потолки грильято, стены краска. Выполнена охранно-пожарная сигнализация, вентиляция, есть решётки на окнах. Помещение сдаётся в аренду. Поэтому продажа помещения происходит с готовым бизнесом. Разумный торг при быстром выходе на сделку готовы обсудить ещё.</p>	<p>Продается новый торговый комплекс "Маяк" 1066,5 м2 . Отдельно стоящее капитальное двухэтажное здание на земельном участке 2115 м2 . Здание (2018 г ввода в экспл.) и земля в собственности. Полезная площадь по этажам (504 м2 + 510м2), на второй этаж 2 отдельных входа - полноценные лестничные марши, 2 отдельных входа на 1 этаже и полноценная зона разгрузки. Парковка на 40 м/мест. Объект построен с использованием новых технологий и оборудован современными системами коммуникаций. Вода, канализация, теплосеть, электричество (150 кВт) - центральные сети. Расположен в 300 м от ж/д станции Лобня (МЖД - Лобня) в зоне активного трафика., в первой линии по проездной улице, имеет удобную парковку, коммуникации - центральные. Сейчас есть арендаторы: на 1-м этаже расположен сетевой</p>

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
			территория, газон, парковочные места.	по предварительной договоренности.		арендатор - (распред. центр) ВкусВилл", на территории есть арендатор-автомойка самообслуживание. 2-ой этаж - БАР/КАФЕ/КЛУБ - стабильный арендатор. АП 750000 Р /месяц, есть дополнительные возможности увеличения. Коммуналка компенсируется Арендаторами.
4	Состав передаваемых прав на помещение (ОКС)	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся (предполагаемой) сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	14.12.2023	30.04.2023	07.12.2023	05.06.2023	06.12.2023
8	Адрес	Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67, пом. 8	Московская область, Лобня, ул. Чехова, 5А	Московская область, Лобня, ул. Ленина, 67	Московская область, Лобня, ул. Чайковского, 25	Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5
10	Расположение в пределах города	Спальные районы многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
11	Расположение относительно красной линии	первая линия главной улицы	внутриквартально	первая линия главной улицы	на первой линии главной улицы	на первой линии второстепенной улицы
12	Предлагаемая площадь ОКС для реализации, кв. м	1032,70	592,7	630,6	216,9	1 066,5
13	Этаж расположения	1-й этаж – 33,8; 2-й этаж – 998,9	2 этажа	1 этаж	1 этаж	2 этажа
15	Состояние помещений	типовая отделка в рабочем состоянии	Дизайнерский ремонт	Без отделки	качественный ремонт в хорошем состоянии	типовая отделка в рабочем состоянии

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
16	Наличие отдельного входа (есть/нет)	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
17	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная	организованная	Стихийная	Стихийная	организованная
18	Цена предложения (с НДС), руб.	-	55 000 000	45 360 000	16 800 000	90 000 000
19	Цена предложения (без НДС), руб.	-	-	37 800 000	14 000 000	75 000 000
20	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	92 796	71 931	77 455	84 388
21	Источник справедливой информации		https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/279551042/	https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/274442474/	https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/222488186/	https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/192751735/

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (основных ценообразующих факторов)

Для определения рыночной стоимости имущественных прав на Объект оценки, объекты-аналоги подвергались корректировкам в зависимости от степени различия основных параметров аналогов с соответствующими параметрами объекта оценки. Далее приведено описание 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 ограничены в сроках, между продавцом и покупателем нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному параметру не проводилась.

3. Снижение цены в процессе торга. В связи с тем, что фактические цены сделок являются, как правило, коммерческой тайной, в качестве исходной информации использовались цены предложений. Скидка на торг для офисно-торговых помещений и помещений свободного назначения может быть определена данным изданием «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6 издание»¹⁸ (по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

Табл.57. Скидки на торг для недвижимости для продажи и аренды

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45

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). Корректировка на дату предложения не требуется, так как аналоги актуальны на дату оценки. Данная корректировка вводится на основании данных портала restate.ru.

¹⁸ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Табл.58. Корректировка на дату предложения

Квартал	Изменение торговые помещения, %	Изменение офисные помещения, %	Изменение офисно-торговые помещения, %
4 квартал	0,00%	0,00%	0,00%
3 квартал	-8,69%	-6,29%	-7,49%
2 квартал	0,39%	8,31%	4,35%
1 квартал	-1,02%	11,65%	5,32%

Табл. №59. Расчет корректировки на дату предложения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата сделок (предложений) и оценки	14.12.23	30.04.23	07.12.23	05.06.23	06.12.23
Квартал	4 квартал 2023	2 квартал 2023	4 квартал 2023	2 квартал 2023	4 квартал 2023
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, %		4,35%	0,0%	4,35%	0,0%

6. Местоположение. Корректировка не требуется, так как все объекты оценки и аналоги – это нежилые помещения, расположенные на территории многоквартирной жилой застройки г. Лобня.

7. Местоположение по отношению к «красной линии». Учет данного фактора производится на основании данных издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6 издание»¹⁹ (по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

На основании указанного источника Оценщик вводит следующую градацию корректировки на расположение относительно «красной линии» автодороги для офисно-торговых объектов недвижимости для продажи:

- объект расположен в глубине застройки, внутриквартально – коэффициент **1,0**;
- объект расположен на первой линии второстепенной улицы, а также вторая линия магистрали – коэффициент **1,08**;
- объект расположен на красной линии главной улицы города – **1,15**.
- объект расположен на красной линии улицы общегородского значения (магистрали) – **1,25**.

Табл.60. Расчет корректировки на расположение относительно «красной линии»

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расположение относительно красной линии	первая линия	внутриквартально	первая линия	на первой линии	на первой линии

¹⁹ <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	главной улицы		главной улицы	главной улицы	второстепенной улицы
Относительный показатель корректировки	1,150	1,00	1,150	1,150	1,080
Корректировка на линию объекта недвижимости, %		15,0%	0,0%	0,0%	6,5%

8. **Тип объекта.** Зависимость цены продажи от типа объекта недвижимости (здание или встроенное помещение) может быть определена по данным портала Statrielt.ru и составляют:

Табл. 61. Значения корректировок на тип объекта недвижимости

Назначение здания, помещения	Тип здания		Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)	Привстроенное здание / ОСЗ			
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)	Привстроенное здание / ОСЗ	0,95	1,00	0,97
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ		0,91	0,95	0,93

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2957-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Табл. 62. Расчет корректировки на тип помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	нежилое помещение	ОСЗ	нежилое помещение	нежилое помещение	ОСЗ
Относительный показатель корректировки	0,91	1,00	0,91	0,91	1,00
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		-9,0%	0,0%	0,0%	-9,0%

9. **Функциональное назначение.** Корректировка на местоположение вводится в зависимости от кольцевых магистралей и от направления по данным ООО «ПФК»²⁰

Табл. 63. Анализ рынка в зависимости от функционального назначения

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости								
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	45 000	187 100	117 500	46 400	285 700	146 700	46 400	279 400	137 700
	Северо-восток	до ≈10 км	35 000	159 800	95 900	37 200	300 000	127 000	37 000	283 900	124 400
	Восток	до ≈12 км	28 200	142 800	97 100	38 100	325 000	144 200	32 300	276 000	134 400
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	150 000	91 000	33 300	345 300	171 500	34 100	250 000	153 800
	Юг	до ≈10 км	28 500	175 100	116 000	42 200	351 600	148 300	45 300	295 200	140 500
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	195 000	140 000	55 400	352 400	220 100	50 000	290 000	181 400
	Запад	до ≈10 км	42 700	170 000	102 400	42 900	359 700	171 000	46 200	312 200	164 300
Северо-запад	до ≈15 км	61 000	172 200	121 800	50 900	333 500	154 100	50 800	250 000	148 700	

²⁰ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Корректировка на функциональное назначение рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{КС_{ОЦ}}{КС_{АН}} - 1 \right) * 100$$

; где:

i – корректировка на функциональное назначение;

$КС_{ОЦ}$ – уровень средневзвешенной цены предложения недвижимости в районе расположения объекта оценки, руб./кв. м;

$КС_{АН}$ – уровень средневзвешенной цены предложения недвижимости в районе расположения объекта-аналога, руб./кв. м.

Табл.64. Расчет корректировки на функциональное назначение

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Функциональное назначение	Торговое	ПСН	ПСН	ПСН	Торговое
Относительный показатель корректировки	146 700	137 700	137 700	137 700	146 700
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		6,5%	6,5%	6,5%	0,0%

10. Площадь объекта недвижимости. Корректировка на масштаб для объектов офисно-торговой недвижимости, предлагаемых на продажу и в аренду, представлена в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук – Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2023.

Зависимость удельной цены предложения от площади объекта офисного назначения выражается формулой: $y = 1,4021x^{-0,105}$.

Табл.65. Расчет корректировки на площадь (масштаб)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь объекта недвижимости (ОКС), кв. м	1 032,70	592,70	630,60	216,90	1 066,50
Относительный показатель стоимости (функция: $(y = 1,4021x^{-0,105})$)	0,6766	0,7172	0,7125	0,7970	0,6743
Корректировка на размер общей площади, %		-5,7%	-5,0%	-15,1%	0,3%

11. Этаж/этажность здания. Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости,

расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6 издание»²¹
(по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт»:

Табл. 66. *Корректировка на этаж расположения по данным АБН-консалт*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10

Табл.67. *Расчет корректировки на этаж расположения*

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этажи расположения	1-й этаж – 33,8; 2-й этаж – 998,9	2 этажа	1 этаж	1 этаж	2 этажа
Общая площадь объекта недвижимости (ОКС), кв. м	1032,7	592,7	630,6	216,9	1066,5
подвал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
мансарда	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1-й	33,8	296,4	630,6	216,9	533,3
2-й и выше	998,9	296,4	0,0	0,0	533,3
Удельный показатель коэффициента	0,928	0,963	1,000	1,000	0,963
Корректировка на этаж расположения (%)		-3,59%	-7,16%	-7,16%	-3,59%

12. Корректировка на парковки. Корректировка может быть определена на основании данных издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6 издание»²² (по состоянию на 01.01.2023), подготовленного компанией ООО «АБН-консалт». Данные представлены на рисунке ниже:

Табл. 68. *Корректировка на наличие и тип парковки*

Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10
---	------

²¹<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

²²<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Табл.69. Расчет корректировки на наличие парковки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная	организованная	Стихийная	Стихийная	организованная
Относительный показатель корректировки	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10
Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)		-9,1%	0,0%	0,0%	-9,1%

13. **Наличие на тип входа в помещение.** Объект оценки и аналоги имеют отдельный вход, поэтому корректировка не требуется.

14. **Внутренняя отделка и наличие оборудования мебели.** Внутренняя отделка и наличие оборудования мебели. Возможные значения корректировок на качество отделки для офисно-торговых помещений определены по данным портала Statrielt.ru и составляют:

Табл. 70. Корректировка на состояние отделки

расчет Портала Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,92	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3178-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Табл.71. Расчет корректировки на внутреннюю отделку

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5
Состояние отделки	типовая отделка в рабочем состоянии	Дизайнерский ремонт	Без отделки	качественный ремонт в хорошем состоянии	типовая отделка в рабочем состоянии
Относительный показатель корректировки	1,00	1,13	0,89	1,07	1,00
Корректировка на состояние отделки, %		-11,5%	12,4%	-6,5%	0,0%

15. Компоненты стоимости, не связанные с объектом недвижимости. В случае, если подобные компоненты выявлены, требуется проведение соответствующей корректировки.

Расчет взвешенной удельной стоимости

Весовые коэффициенты стоимости объектов-аналогов рассчитывались по следующему алгоритму:

- рассчитывалась сумма модулей показателей корректировок (показатель совокупной корректировки);
- рассчитывался коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- рассчитывался весовой коэффициент посредством деления коэффициента соответствия каждого объекта-аналога на общую сумму коэффициентов соответствия, рассчитанных на шаге 2 данного алгоритма.

Расчет коэффициента вариации

Для полученного ряда скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитывался коэффициент вариации. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения полученных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} \times 100\%,$$

где: V - коэффициент вариации,

σ - среднеквадратическое отклонение,

a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации для полученных скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов составил **9,3%**.

Расчеты справедливой стоимости представлены ниже.

Табл. 72. Расчет удельного показателя справедливой стоимости оцениваемого нежилого помещения с кадастровым номером 50:41:0020504:879, общей площадью 1032,7 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д.67, пом. 8

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		92 796	71 931	77 455	84 388
2	Состав передаваемых прав на единый объект недвижимости	ОКС - право собственности	ОКС - право собственности	ОКС - право собственности	ОКС - право собственности	ОКС - право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		92 796	71 931	77 455	84 388
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		92 796	71 931	77 455	84 388
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		92 796	71 931	77 455	84 388
5	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-12,45%	-12,45%	-12,45%	-12,45%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		81 243	62 976	67 812	73 882
6	Дата сделок (предложений) и оценки	14.12.23	30.04.23	07.12.23	05.06.23	06.12.23
	Квартал	4 квартал 2023	2 квартал 2023	4 квартал 2023	2 квартал 2023	4 квартал 2023
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, %		4,35%	0,0%	4,35%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		84 777	62 976	70 762	73 882
7	Адрес	Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 67, пом. 8	Московская область, Лобня, ул. Чехова, 5А	Московская область, Лобня, ул. Ленина, 67	Московская область, Лобня, ул. Чайковского, 25	Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Расположение в пределах города	Многоквартирная жилая застройка				
	Относительный показатель корректировки	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
	Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		84 777	62 976	70 762	73 882
8	Расположение относительно красной линии	первая линия главной улицы	внутриквартально	первая линия главной улицы	на первой линии главной улицы	на первой линии второстепенной улицы
	Относительный показатель корректировки	1,150	1,00	1,150	1,150	1,080
	Корректировка на линию объекта недвижимости (%)		15,0%	0,0%	0,0%	6,5%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		97 494	62 976	70 762	78 670
9	Тип объекта недвижимости	нежилое помещение	ОСЗ	нежилое помещение	нежилое помещение	ОСЗ
	Относительный показатель корректировки	0,91	1,00	0,91	0,91	1,00
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		-9,0%	0,0%	0,0%	-9,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		88 719	62 976	70 762	71 590
10	Функциональное назначение	Торговое	ПСН	ПСН	ПСН	Торговое
	Средняя цена предложения (по данным ООО "ПФК"), руб./кв. м	146 700	137 700	137 700	137 700	146 700
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		6,5%	6,5%	6,5%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		94 518	67 092	75 387	71 590
11	Общая площадь объекта недвижимости (ОКС), кв. м	1 032,70	592,70	630,60	216,90	1 066,50
	Относительный показатель стоимости (функция: $y = 1,4021x^{(-0,105)}$)	0,6766	0,7172	0,7125	0,7970	0,6743
	Корректировка на размер общей площади, %		-5,7%	-5,0%	-15,1%	0,3%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		89 165	63 705	63 993	71 832

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
12	Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1-й этаж – 33,8; 2-й этаж – 998,9	2 этажа	1 этаж	1 этаж	2 этажа
	Относительный показатель корректировки	0,928	0,963	1,000	1,000	0,963
	Корректировка на этаж расположения в здании, %		-3,59%	-7,16%	-7,16%	-3,59%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		85 964	59 144	59 411	69 254
13	Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
	Относительный показатель корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на наличие отдельного входа, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		85 964	59 144	59 411	69 254
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная	организованная	Стихийная	Стихийная	организованная
	Относительный показатель корректировки	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)		-9,1%	0,0%	0,0%	-9,1%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		78 149	59 144	59 411	62 958
15	Состояние отделки	типовая отделка в рабочем состоянии	Дизайнерский ремонт	Без отделки	качественный ремонт в хорошем состоянии	типовая отделка в рабочем состоянии
	Относительный показатель корректировки	1,00	1,13	0,89	1,07	1,00
	Корректировка на состояние отделки, %		-11,5%	12,4%	-6,5%	0,0%
16	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		69 158	66 454	55 525	62 958
17	Коэффициент вариации, %	9,3%				
18	Сумма абсолютных величин корректировок		77,18%	43,55%	52,15%	40,95%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,30	2,30	1,92	2,44
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100,0%	16,3%	28,9%	24,1%	30,7%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости (с НДС), руб./кв. м	63 185				
22	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 032,70				

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
23	Справедливая стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	65 251 150				
24	в том числе НДС, 20%	10 875 192				
25	Справедливая стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.	54 375 958				

12.2. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.

В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

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

13. Итоговое заключение о справедливой стоимости.

Справедливая стоимость объекта оценки, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», по состоянию на 14.12.2023 составляет:

Табл. №73. Итоговое заключение о справедливой стоимости

Объект оценки	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 50:41:0020504:879, общей площадью 1032,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д.67, пом. 8	65 251 150	10 875 192	54 375 958

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 50:41:0020504:879, общей площадью 1032,7 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д.67, пом. 8, без учета НДС составляет **54 375 958 (пятьдесят четыре миллиона триста семьдесят пять тысяч девятьсот пятьдесят восемь) руб.**

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АГ Оценка»

Шелухин Р.А.

Оценщик

Коваль В.А.

14.12.2023 г.

14. Заявление о соответствии.

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

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- У Оценщика не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка произведена в соответствии со следующими нормативными документами:

- 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;
- 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";

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.

15. 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);
- 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;
- 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";
- 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.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные СРО «СФСО».

Книги и периодические издания.

- Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS EXCEL, www.appraiser.ru.
- К. Берк и П. Кейри. Анализ данных с помощью EXCEL, Москва, С-Петербург, Киев, 2000.
- Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». – Москва. 1997.
- Валдайцев. «Оценка бизнеса и инноваций». – Москва. 1997.
- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. - С-Пб: Питер, 2001 г. (серия «Учебники для вузов»).
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. - М.: «Интерреклама», 2003 г.
- 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.
- Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость/ МКС, СПб, 2000 г., ISBN 5-901092-2-3 рис. 73, таб. 97, библиогр. назв. 51.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПбГТУ, СПб, 1997 г., ISBN 5-7422-0024-2.
- Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М.: «Дело Лтд», 1995 г.
- 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.
- Источники общей информации сети Интернет.
- Прочая литература.

Пользователь Отчета может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

16. Источники информации.

Объект-аналог №1

lobnya.cian.ru/sale/commercial/279551042/

30 апр, 10:52 229 просмотров, 1 за сегодня

Здание, 592,7 м²
 Московская область, Лобня, ул. Чехова, 5А На карте
 Лобня · 6 мин. пешком
 Дмитровское шоссе, 18 км от МКАД Рогачевское шоссе, 18 км от МКАД

В избранное [Появляться](#)



27 фото

592,7 м² 2 этажа 2009
 Площадь Этажность Год постройки

55 000 000 ₪
 92 796 ₪ за м²
 Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 93263277

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Бизнес-центр Botanica
 Рекламная фотография
 Офисы класса А от 14,2 млн руб. В 1 мн. Ботанический сад. Рассрочка до 2024 г. Первый взнос 30%
 +7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр Botanica. Рекламодатель и застройщик, ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИМЦЦ БОТАНИКА», ОГРН 1197746620807, 119435, Москва г, ул. Малая Пироговская, дом №2, эт. 15, помещение 1, площадь 18. Промышленные здания/здания на кадастровой территории.

[Перейти на сайт](#)

Ostankino Business Park
 Рекламная фотография
 Офисы и ритейл в бизнес-парке класса мпм. М. Бульварная. Рассрочка до ввода. Первый взнос 30%.

lobnya.cian.ru/sale/commercial/279551042/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК [Разместить объявление](#)

Недвижимость в Лобне > Коммерческая > Продажа зданий в Лобне > Дмитровское шоссе > Рогачевское шоссе > метро Лобня > улица Чехова

30 апр, 10:52 229 просмотров, 1 за сегодня

Здание, 592,7 м²
 Московская область, Лобня, ул. Чехова, 5А На карте
 Лобня · 6 мин. пешком
 Дмитровское шоссе, 18 км от МКАД Рогачевское шоссе, 18 км от МКАД

В избранное [Пожаловаться](#)



27 фото

592,7 м² 2 этажа 2009
 Площадь Этажность Год постройки

55 000 000 ₪
 92 796 ₪ за м²
 Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 93263277

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Бизнес-центр Botanica
 Рекламная фотография
 Офисы класса А от 14,2 млн руб. В 1 мн. Ботанический сад. Рассрочка до 2024 г. Первый взнос 30%
 +7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр Botanica. Рекламодатель и застройщик, ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИМЦЦ БОТАНИКА», ОГРН 1197746620807, 119435, Москва г, ул. Малая Пироговская, дом №2, эт. 15, помещение 1, площадь 18. Промышленные здания/здания на кадастровой территории.

[Перейти на сайт](#)

Ostankino Business Park
 Рекламная фотография
 Офисы и ритейл в бизнес-парке класса

lobnya.cian.ru/sale/commercial/279551042/

Фотографии (27) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Здание, 592,7 м²

Продам 2-х этажное здание в центре г. Лобня.
2009 год постройки. Стены - кирпич, перекрытия - монолит. Два входа. Второй свет.
Внутренняя отделка из качественных материалов, дизайнерская отделка.
Земля под зданием, площадью 8 соток, в собственности.
В здании имеются: большие помещения свободного назначения, подсобные помещения, комната охраны (с видеонаблюдением), 4 с/у, бойлерная.

Выделенная эл. мощность - 150 кВт,
Водоснабжение, отопление, канализация - центральные.
Видеонаблюдение по периметру здания и внутри помещений.
Благоустроенная прилегающая территория, газон, парковочные места.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	55 000 000 ₽	Тип сделки	Свободная продажа
Ставка	92 796 ₽ за м ²	Бонус агенту	1%
Налог	НДС не облагается		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

О здании

Год постройки	2009	Высота потолков	6 м
Возможное назначение	Офисное здание	Состояние	Дизайнерский ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Нет
Общая площадь	592,7 м ²	Линия домов	Вторая

55 000 000 ₽
92 796 ₽ за м²

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 93263277

Отчёт о привлекательности помещ. и локации

РЕКЛАМА
Бизнес-центр **Botan**
Офисы класса А от 14:
Ботанический сад. Рао
Первый этаж: 50%
+7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр Ботаника. Рекламодатель и застройщик «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИФЦ Б 1197746620807, 119435, Москва г, ул. Милая Перто» (ИНН 50/0701001111) 1 этаж от 14. Прочитайте подробнее на сайте

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА
Ostankino Business
Офисы и ритейл в бизн. мин. м. Бульварная. Рао
Первый этаж: 50%
+7 (495) 846-61-50

Остankino Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС-ОСТАНКИНО» ОГРН 5197244155674 519485 Моск.

<https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/279551042/>

Объект-аналог №2

<https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/274442474/>


Находимость в Лобня > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Лобня > Дмитровское шоссе > Рогачевское шоссе > метро Лобня > улица Ленина

Обновлено: 7 дек. 13:17 👁 1 206 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 630,6 м² в ЖК «Катюшки»

Московская область Лобня, ул. Ленина, 67 На карте

🏠 Лобня 🚗 3 мин.

📍 Дмитровское шоссе 18 км от МКАД 📍 Рогачевское шоссе 19 км от МКАД

📌 В избранное 🗑 📄 📑 📧 🚩 Пожаловаться



lobnya.cian.ru/sale/commercial/274442474/

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

📌 В избранное 🗑 📄 📑 📧 🚩



📷 10 фото



630,6 м²

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 предварительной договоренности.

37 800 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 59 943 ₽

Налог УСН

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ГОРОД
Риэлти-Город
Документы проверены

Отчет о привлекательности
помещения и локация

Купить

TALLER — умный офис в ЦАО
Продажа помещений по ДДУ. Бизнес-кластер на Павловской.
Система «умный офис». Собственная серверная

РЕКЛАМА
TALLER — умный офис в ЦАО
Продажа помещений по ДДУ. Бизнес-кластер на Павловской. Система «умный

Аванс от 15%
Срок до 84 месяцев

Онлайн-плат

37 800 000 ₽

59 943 ₽ за м²

Показать телеф

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ГОРОД
Риэлти-Город
Документы проверены

lobnya.cian.ru/sale/commercial/274442474/

Фотографии (10) Описание На карте Похожие объявления

Свободное назначение, 630,6 м²

Позвонить

Оплатить онлайн

37 800 000 ₽
59 943 ₽ за м²

Показать телефон

Условия сделки

Цена	37 800 000 ₽	Тип сделки	Свободная продажа
Ставка	59 943 ₽ за м ²	Бонус агенту	
Налог	УСН		

Уточнить условия

Общая информация

Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Требуется капитальный ремонт
Количество мокрых точек	3
Мощность, кВт	130

в ЖК «Катюшки», Корпус №11, сдан в 2 кв. 2015
Московская область, Лобня, ул. Ленина, 67
📍 Лобня 3 мин. на транспорте
📍 Дмитровское шоссе, 19 км от МКАД 📍 Рогачевское шоссе, 19 км от МКАД

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РИЭЛТИ-ГОРОД
Документы проверены

<https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/274442474/>

Объект-аналог №3

lobnya.cian.ru/sale/commercial/222488186/

Недвижимость в Лобне > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Лобне > Дмитровское шоссе > Рогачевское шоссе > улица Чайковского

Обновлено: 5 июн, 10:00 • 1176 просмотров, 1 за сегодня

Оклайн-сделка

Свободное назначение, 216,9 м² в ЖК «Дом на ул. Чайковского»

Московская область, Лобня, ул. Чайковского, 25 На карте
/А/ Дмитровское шоссе 18 км от МКАД, /А/ Рогачевское шоссе 18 км от МКАД

В избранное



29 фото

14 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр: 64 546 ₽ за м²
Налог: УСН

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МК ИНВЕСТ
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%
Лизинг коммерческой недвижимости
Сумма от 10 млн руб., до 100 млн руб. Подробности на o-leasing.ru

Продажа ритейла в Pride
Комфортное пространство для успешного бизнеса. Перейти на сайт.
+7 (495) 955-12-43

Pride - Прайд, Застройщик и рекламодатель ООО «СЗ «Лайф Савеловская», ОГРН 5137746154398, Москва, ул. Малая Пироговская, д.3.

lobnya.cian.ru/sale/commercial/222488186/

Фотографии (29) Описание На карте Похожие объявления

Свободное назначение, 216,9 м²

Оклайн-сделка

14 000 000 ₽

64 546 ₽ за м²

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МК ИНВЕСТ
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена	14 000 000 ₽	Тип сделки	Свободная продажа
Ставка	64 546 ₽ за м ²	Бонус агенту	-
Налог	УСН		

Уточнить условия

Пожаловаться

Общая информация

Высота потолков	2,75 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	4

Акция до конца ноября! Собственность. Продается помещение. 2 отдельных входа со двора и с улицы. В помещении 3 санузла. В помещении сделан качественный ремонт, на полу плитка, потолки грильято, стены краска. Выполнена охранно-пожарная сигнализация, вентиляция, есть решетки на окнах. Помещение сдается в аренду. Поэтому продажа помещения происходит с готовым бизнесом. Разумный торг при быстром выходе на сделку готовы обсуждать ещё.

Возможное назначение

Ещё: салон красоты, клиника, стоматология, детский клуб, детские товары, детский магазин, детский центр

Ostankino Business Park
Офисы и ритейл в бизнес-п. м. Бутырская. Рассроч
Первый взнос 30%
+7 (495) 846-61-50

Остankино Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик: ОС «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС ПА «ОСТАНКИНО», ОГРН 5137746155674, 119435, Москва г, Пироговская, дом №89, этаж 4, План 1, Удм 29, Проектное в

Перейти на сайт

Бизнес-центр Botanica
Офисы класса А от 14,2 м²
Ботанический сад. Рассроч
Первый взнос 30%
+7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр Ботаника. Рекламодатель и застройщик: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФИЛД БОТАНИКА», ОГРН 5119746620807, 119435, Москва г, ул. Малая Пироговская,

<https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/222488186/>

Объект-аналог №4

https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/192751735/

Недвижимость в Лобня → Коммерческая → Продажа зданий в Лобня → Дмитровское шоссе → Рогачевское шоссе → метро Лобня → улица Маяковского

Обновлено: 6 дн, 14:24 • 2 096 просмотров, 0 за сегодня

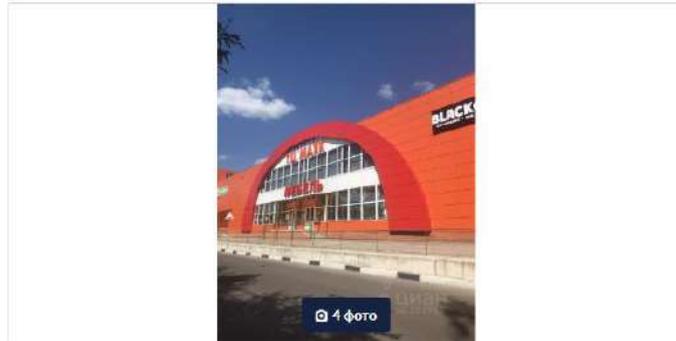
Здание (А), 1 066,5 м²

Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5АК5 [На карте](#)

Лобня <#> 5 мин.

Дмитровское шоссе 15 км от МКАД, Рогачевское шоссе 20 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Печать](#) [Печать](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



75 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 72 750 000

Цена за метр 70 324 ₽

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РиэлтиГлобал
Документы проверены

Отчёт о привлекательности
помещения и локации

[Купить](#)

TALLER — умный офис в ЦАО

lobnya.cian.ru/sale/commercial/192751735/

Площадь
1 066,5 м²

этажность
2

Класс
А

Год постройки
2018



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Продается новый торговый комплекс "Маяк" 1066,5 м². Отдельно стоящее капитальное двухэтажное здание на земельном участке 2115 м². Здание (2018 г ввода в экспл.) и земля в собственности.

Полезная площадь по этажам (504 м² + 510 м²), на второй этаж 2 отдельных входа - полноценные лестничные марши, 2 отдельных входа на 1 этаже и полноценная зона разгрузки. Парковка на 40 м/мест.

[Узнать больше](#)

75 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 70 324 ₽ за м²

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РиэлтиГлобал
Документы проверены

Отчёт о привлекательности
помещения и локации

[Купить](#)

ОКМ ДО 1 ЛЕТ АВАНС ОТ КИ
Лизинг коммерческой недвижимости
Клиенты



Продана ритейла в Pride
Комфортное пространство для успешного бизнеса. Перейти на сайт.
+7 (495) 955-12-43

Pride - Прайд. Застройщик и рекламодатель ООО «СЗ «Истор Селевская». ОГРН 5127344154398. Москва, ул. Малая Пироговская, д.2, вт-4, пом.1, ком.22. Проектная декларация на сайте ншдм.рф.

[Перейти на сайт](#)

lobnya.cian.ru/sale/commercial/192751735/

купить отчет за 330 € [Посмотреть пример отчета](#)

Продается новый торговый комплекс "Маяк" 1066,5 м². Отдельно стоящее капитальное двух-этажное здание на земельном участке 2115 м². Здание (2018 г ввода в экспл.) и земля в собственности.

Полезная площадь по этажам (504 м² + 510 м²), на второй этаж 2 отдельных входа - полноценные лестничные марши, 2 отдельных входа на 1 этаже и - полноценная зона разгрузки. Парковка на 40 м/мест.

Объект построен с использованием новых технологий и оборудован современными системами коммуникаций. Вода, канализация, теплосеть, электричество (150 кВт) - центральные сети.

Расположен в 300 м от ж/д станции Лобня (МЖД - Лобня) в зоне активного трафика, в первой линии по проезней улице, имеет удобную парковку, коммуникации - центральные.

Сейчас есть арендаторы: на 1-м этаже расположен сетевой арендатор - (распред. центр) ВкусВилл", на территории есть арендатор-автомойка самообслуживание.
2-ой этаж - БАР/КАФЕ/КЛУБ - стабильный арендатор
АП 750000 Р /месяц, есть дополнительные возможности увеличения. Коммуналка компенсируется Арендаторами.

Продажа объекта - по цене 75 миллионов рублей. Данное предложение - Ваш шанс приобрести достойный Объект недвижимости с хорошей локацией по цене - "ниже рынка"!

Без комиссии!! Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риэлторов Московской области.

[Свернуть](#)

75 000 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 70 324 Р за м²
Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РиэлтиГлобал
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

СРОК до 7 лет. Аванс от 10%
Лизинг коммерческой недвижимости
749516265; 119034, г. Москва, Всеволожский пер., д. 2, стр. 2. Услуги предост...

Продажа ритейла в Pride
Комфортное пространство для успешного бизнеса. Перейти на сайт.
+7 (495) 955-12-43

lobnya.cian.ru/sale/commercial/192751735/

Фотографии (4) **Описание** На карте Похожие объявления Здание, 1 066,5 м²

Об объекте

Площадь	1 066,5 м ²
Год постройки	2018
Высота потолков	3,5 м
Возможное назначение	Торгово-деловой комплекс
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Есть
Линия домов	Первая
Статус участка	В собственности
Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Наземная, 30 мест

Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5
 Лобня 5 мин. пешком
 Дмитровское шоссе, 20 км от МКАД Рогачевское шоссе, 20 км от МКАД

75 000 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 70 324 Р за м²
Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РиэлтиГлобал
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

СРОК до 7 лет. Аванс от 10%
Лизинг коммерческой недвижимости
срок стоимости от 10 млн руб. до 100 млн руб. Подробности на 6-leva@ng.ru

Продажа ритейла в Pride
Комфортное пространство для успешного бизнеса. Перейти на сайт.
+7 (495) 955-12-43

<https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/192751735/>

17. Документы Заказчика.

№ п/п	Наименование	Количество листов
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	Поэтажные планы	3
Итого:		30

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "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	
10.12.2022г. № КУВИ-001/2022-220097195	
Кадастровый номер:	50:41:0020504:879
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. 8
Площадь:	1032,7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	63889379.65
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 <small>Сертификат: 6457512740043833169200328138639365460</small> Выходя из ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ <small>Действителен с 17.05.2012 по 10.03.2023</small>	инициалы, фамилия

Лист 2			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
10.12.2022г. № КУВИ-001/2022-220097195			
Кадастровый номер:		50:41:0020504:879	
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.	
Получатель выписки:		Карепкая Татьяна Сергеевна	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 645751274004383316920032813863936560 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2012 по 10.03.2033</small>	
полное наименование должности	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
10.12.2022г. № КУВИИ-001/2022-220097195			
Кадастровый номер:		50:41:0020504:879	
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 50:41:0020504:879-50/041/2017-2 19.04.2017 18:35:26
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 18:35:44	
	номер государственной регистрации:	50:41:0020504:879-50/041/2017-3	
	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	

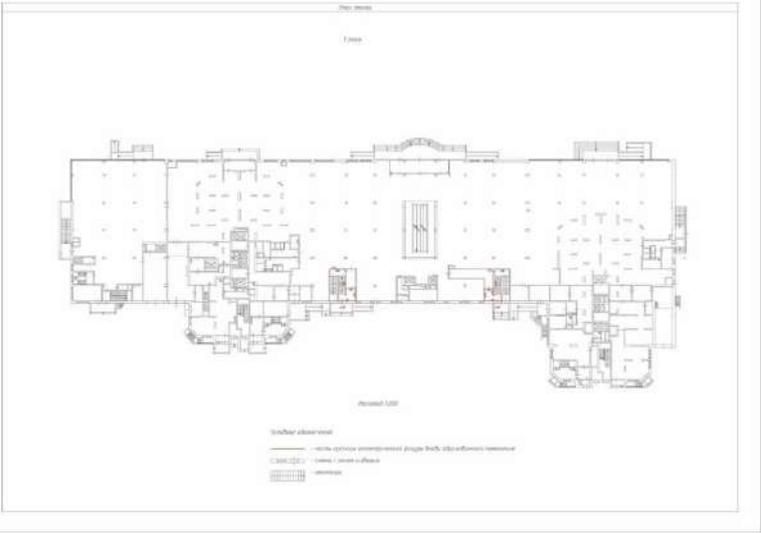
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274004383316920032813861936560 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2012 по 10.03.2033	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
10.12.2022г. № КУВИ-001/2022-220097195		
Кадастровый номер:	50:41:0020504:879	
	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

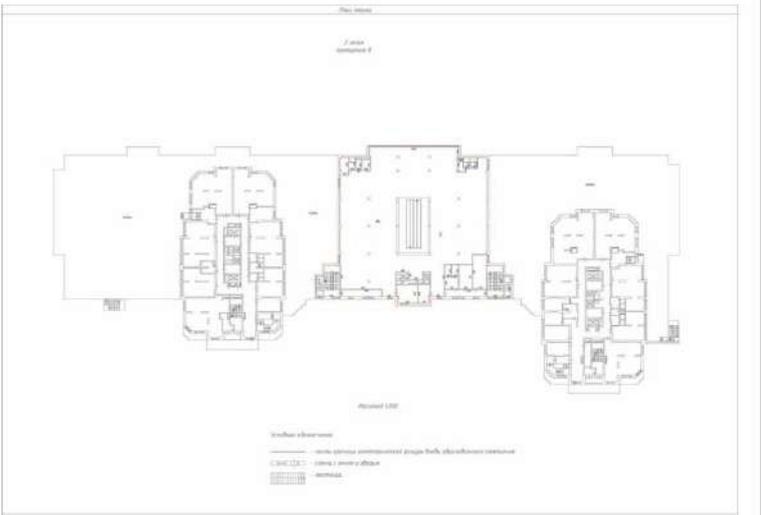
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043383169200328138619365460 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2012 по 10.03.2033	инициалы, фамилия

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
10.12.2022г. № КУВИ-001/2022-220097195			
Кадастровый номер: 50:41:0020504:879		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

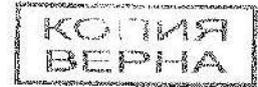
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 6457512740043833169200328138619365460 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
10.12.2022г. № КУВИ-001/2022-220097195			
Кадастровый номер: 50:41:0020504:879		Номер этажа (этажей):	
			
Масштаб 1			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043833169200328138619365460 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2012 по 10.03.2023	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

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



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

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

	50:41:0020504:840, 50:41:0020504:841, 50:41:0020504:842, 50:41:0020504:843, 50:41:0020504:844, 50:41:0020504:845, 50:41:0020504:846, 50:41:0020504:847, 50:41:0020504:848, 50:41:0020504:849, 50:41:0020504:850, 50:41:0020504:851, 50:41:0020504:852, 50:41:0020504:853, 50:41:0020504:854, 50:41:0020504:855, 50:41:0020504:856, 50:41:0020504:857, 50:41:0020504:858, 50:41:0020504:859, 50:41:0020504:860, 50:41:0020504:861, 50:41:0020504:862, 50:41:0020504:863, 50:41:0020504:864, 50:41:0020504:865, 50:41:0020504:866, 50:41:0020504:867, 50:41:0020504:868, 50:41:0020504:869, 50:41:0020504:870, 50:41:0020504:871, 50:41:0020504:872, 50:41:0020504:873, 50:41:0020504:874, 50:41:0020504:875, 50:41:0020504:876, 50:41:0020504:877, 50:41:0020504:878, 50:41:0020504:879, 50:41:0020504:880, 50:41:0020504:881, 50:41:0020504:882, 50:41:0020504:883, 50:41:0020504:884, 50:41:0020504:885, 50:41:0020504:886, 50:41:0020504:887, 50:41:0020504:888, 50:41:0020504:889, 50:41:0020504:890, 50:41:0020504:891, 50:41:0020504:892, 50:41:0020504:893, 50:41:0020504:894, 50:41:0020504:895
--	--

12 Сведения о правах:

13 Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:

14 Особые отметки:

15 Сведения о кадастровых инженерах:

Верещагина Екатерина Геннадьевна №77-13-165, 26.08.2016 г.

16 Дополнительные сведения:

16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:

16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:

16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:

17 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные

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

М.П.

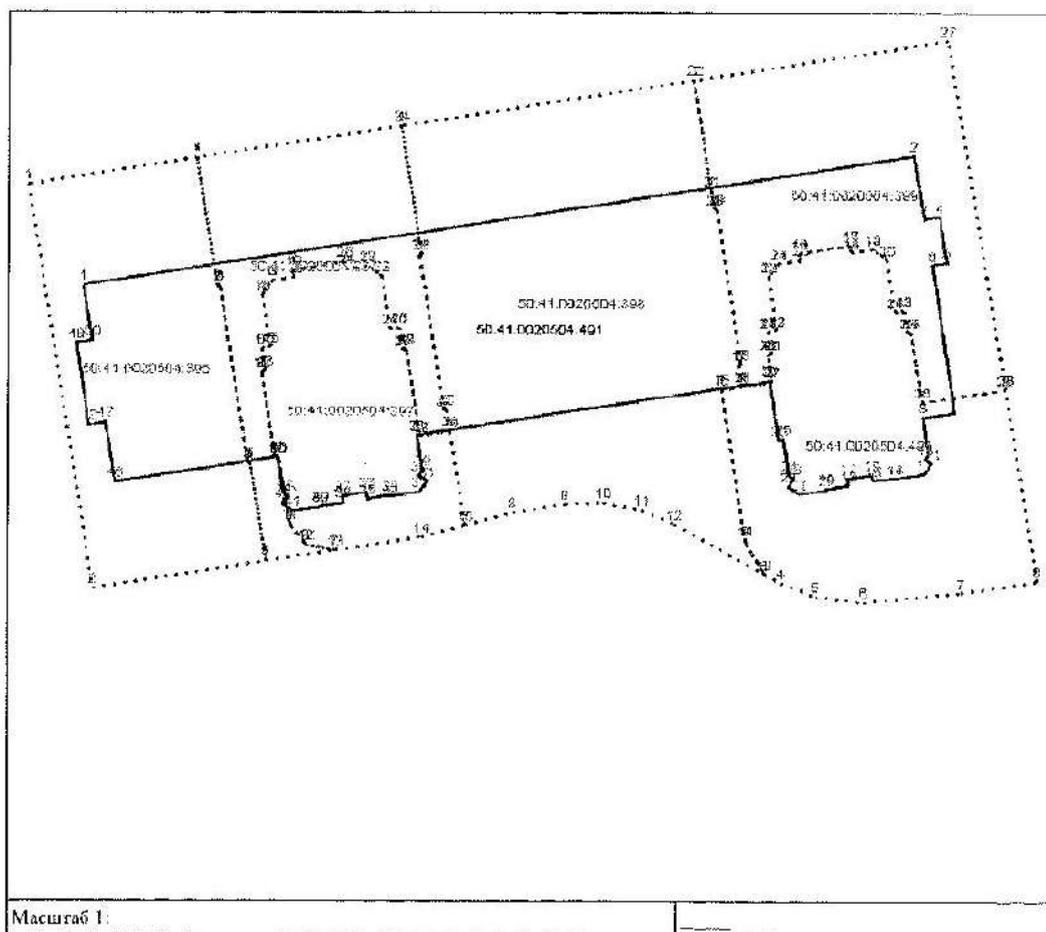
Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства Стр. 4 из 4

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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

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



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

М.П.

АРХИВНЫЙ
ЭКЗЕМПЛЯР

149

12 СЕН 2016

В-МОБ-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)

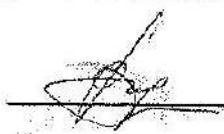
(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный 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

"29" декабря 2015 года

Кадастровый инженер


Верещатина Е.Г.


Архитектурно - планировочные и эксплуатационные сведения о многоквартирном доме

Серия, тип проекта: П 44Т

Год постройки: 2015

Количество этажей: 23 в том числе подземных 1 Количество подъездов: 2

Материал стен: железобетонные

Строительный объем: 148097 куб.м., в том числе подземной части 22598 куб.м.

Количество квартир: 380

Общая площадь здания (без учета балконов, лоджий, веранд и террас (с коэф.)): 35359,0 кв.м.

Общая площадь здания: 35944,2 кв.м.

в том числе площадь помещений обслуживания дома: 3438,4 кв.м.

площадь помещений общего пользования: 4668,8 кв.м.

площадь нежилых помещений (офисные, торговые и т.п.): 8310,0 площадь балконов, лоджий, и т.п.: - кв.м.

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 кв.м.

площадь балконов, лоджий, и т.п.: 595,2 кв.м.

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

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

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

Дата записи	В квартирах			В помещениях коридорной системы			В общественных			Из площади квартир расположено:								
										в мансардных этажах			в цокольных этажах					
										кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых
	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, капитальный ремонт, порезанное без примечание	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		4,60		
			2	Помещение технического подвала		44,5	44,5		44,5				
			3	Помещение технического подвала		43,3	43,3		43,3				
			4	Подсобное помещение торговых выставочных зон 1-го этажа		304,9	304,9		304,9				
			5	Тамбур-шлюз		4,8	4,8		4,8				
			6	Лестничная клетка		13,3	13,3		13,3				
			7	Лестничная клетка		8,4	8,4		8,4				
			8	Тамбур-шлюз		2,7	2,7		2,7				
			9	Тамбур-шлюз		3,5	3,5		3,5				
			10	Приточная вентиляция		52,1	52,1		52,1				
					Итого по подвалу:	510,5	510,5		510,5				
1		1		Торгово-выставочная зона		475,7	475,7	475,7			3,83		
			2	Тамбур-шлюз		3,5	3,5		3,5				
			3	Шактл лифта		2,5	2,5		2,5				
			4	Разгрузочное помещение		50,2	50,2		50,2				
			5	Электрощитовая		6,6	6,6	6,6					
			6	Санузел		2,0	2,0		2,0				
			7	Лестничная клетка		13,3	13,3		13,3				
			8	Кабинет администратора		20,4	20,4	20,4					
			9	Лестничная клетка		11,9	11,9		11,9				
			10	Шактл лифта		2,1	2,1		2,1				
			11	Тамбур-шлюз		3,4	3,4		3,4				
					Итого по 1-му этажу:	591,6	591,6	502,7	88,9				
					Всего по пом. 1:	1102,1	1102,1	502,7	599,4				

Этажи	№ 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	Всего дано, реконструировано, кароборудовано, 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		0,5	0,5		0,5					
			3	Лестничная клетка		16,5	16,5		16,5					
			4	Тамбур-шлюз		3,4	3,4		3,4					
			5	Подсобное помещение		251,1	251,1		251,1					
			6	Тамбур-шлюз		8,9	8,9		8,9					
			7	Комната персонала		11,1	11,1		11,1					
			8	Санузел		3,7	3,7		3,7					
			9	Санузел		3,2	3,2		3,2					
			10	Пожаробезопасная зона для МГН		14,2	14,2		14,2					
			11	Тамбур		12,2	12,2		12,2					
			12	Лестничная клетка		21,0	21,0		21,0					
			13	Торгово-выставочная зона		1117,9	1117,9		1117,9					
			14	Подсобное помещение		12,7	12,7		12,7					
			15	Венткамера подпора воздуха		3,4	3,4		3,4					
			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:		1618,4	1618,4	1117,9	400,6					
1			1	Разгрузочное помещение		56,8	56,8		56,8		3,03			
			2	Лифтовой холл		8,2	8,2		8,2					
			3	Шахта лифта		5,0	5,0		5,0					
			4	Подсобное помещение		31,5	31,5		31,5					
			5	Комната уборочного инвентаря		1,9	1,9		1,9					
			6	Коридор		25,7	25,7		25,7					
			7	Коридор		5,0	5,0		5,0					
			8	Тамбур		6,7	6,7		6,7					
			9	Лестничная клетка		6,9	6,9		6,9					
			10	Лестничная клетка		9,2	9,2		9,2					
				Итого по 1-му этажу:		156,7	156,7		156,7					
				Всего по пом. 2:		1075,1	1075,1	1117,9	557,2					

1	2	3	4	5	6	7	8	9		11	12	13	14
								Основа	Вспомогательная				
Эт.	Этаж	№ 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	
	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 помещения по внутреннему обмеру, м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, переклассифицировано 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				
Итого по ном. 4:						132,6	132,6		132,6				

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

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

Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь 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 и возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без приписки	13	14
								Основная	Вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1	7	1	Коридор		36,0	36,0		36,0				
			2	Торгово-выставочная зона		2475,6	2475,6	2475,6					
			3	Тамбур		18,6	13,6		13,6				
			4	Помещение уборочного инвентаря		4,7	4,7		4,7				
			5	Санузел		11,6	11,6		11,6				
			6	Туалет		1,2	1,2		1,2				
			7	Туалет		1,2	1,2		1,2				
			8	Туалет		1,2	1,2		1,2				
			9	Санузел		15,6	15,6		15,6				
			10	Туалет		1,3	1,3		1,3				
			11	Туалет		1,3	1,3		1,3				
			12	Туалет		2,8	2,8		2,8				
			13	Туалет		1,9	1,9		1,9				
			14	Тамбур		7,5	7,5		7,5				
			15	Технический коридор		5,4	5,4		5,4				
			16	Шахта лифта		4,1	4,1		4,1				
			17	Электрощитовая		17,7	17,7		17,7				
			18	Шахта лифта		2,5	2,5		2,5				
			19	Коридор		21,7	21,7		21,7				
			20	Электрощитовая		10,7	10,7		10,7				
			21	Тамбур		12,5	12,5		12,5				
			22	Санузел		1,0	1,0		1,0				
			23	Санузел		1,1	1,1		1,1				
			24	Санузел		1,8	1,8		1,8				
			25	Санузел		1,1	1,1		1,1				
			26	Гардеробная персонала		10,3	10,3		10,3				
			27	Комната приема пищи		8,1	8,1		8,1				
			28	Тамбур		14,3	14,3		14,3				
			29	Тамбур		12,8	12,8		12,8				
			30	Разгрузочное помещение		50,2	50,2		50,2				
			31	Комната уборочного инвентаря		4,0	4,0		4,0				
			32	Техническое помещение		1,8	1,8		1,8				
			33	Помещение персонала		61,6	61,6		61,6				
					Итого по п.м. 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 площади		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		3,93		
			2	Лестничная клетка		16,9	16,9		16,9				
					Итого по 1-му этажу:	33,8	33,8		33,8				
	2		1	Лестничная клетка		22,4	22,4		22,4		2,74		
			2	Лестничная клетка		6,3	6,3		6,3				
			3	Коридор		13,8	13,8		13,8				
			4	Помещение для систем		22,1	22,1		22,1				
			5	Подобное 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		3,6	3,6		3,6				
			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:	996,9	996,9	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.)	Особая площадь (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балконов, подлужий, террас, веранд, (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, порезпланировано без примечания	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			3,93		
			5	Комната уборочного инвентаря		2,4	2,4		2,4				
			6	Помещение для ввода электрокабелей		6,5	6,5		6,5				
			7	Санузел		1,4	1,4		1,4				
			8	Санузел		2,1	2,1		2,1				
				Итого по 1-му этажу:		96,8	96,8	56,3	40,5				
2			1	Лестничная клетка		18,9	18,9		18,9		2,74		
			2	Офис		15,0	15,0	15,0					
			3	Офис		18,4	18,4	18,4					
			4	Комната персонала		11,3	11,3		11,3				
			5	Офис		13,3	13,3	13,3					
			6	Техническое помещение		8,5	8,5		8,5				
			7	Коридор		103,0	103,0		103,0				
			8	Помещение для ввода кабеля		7,2	7,2		7,2				
			9	Электрощитовая офисов		6,9	6,9		6,9				
			10	Офис		46,8	46,8	46,8					
			11	Офис		60,5	60,5	60,5					
			12	Офис		71,9	71,9	71,9					
			13	Тамбур		14,2	14,2		14,2				
			14	Лифтовый холл		6,9	6,9		6,9				
			15	Офис		57,4	57,4	57,4					
			16	Санузел		1,1	1,1		1,1				
			17	Санузел		1,1	1,1		1,1				
			18	Санузел		5,0	5,0		5,0				
			19	Комната уборочного инвентаря		2,3	2,3		2,3				
			20	Санузел		4,3	4,3		4,3				
			21	Санузел		1,1	1,1		1,1				
			22	Санузел		1,1	1,1		1,1				
			23	Офис		35,0	35,0	35,0					
			24	Офис		59,7	59,7	59,7					
				Итого по 2-му этажу:		596,9	596,9	404,0	192,9				
				Всего по пом. 9:		693,7	693,7	460,3	233,4				

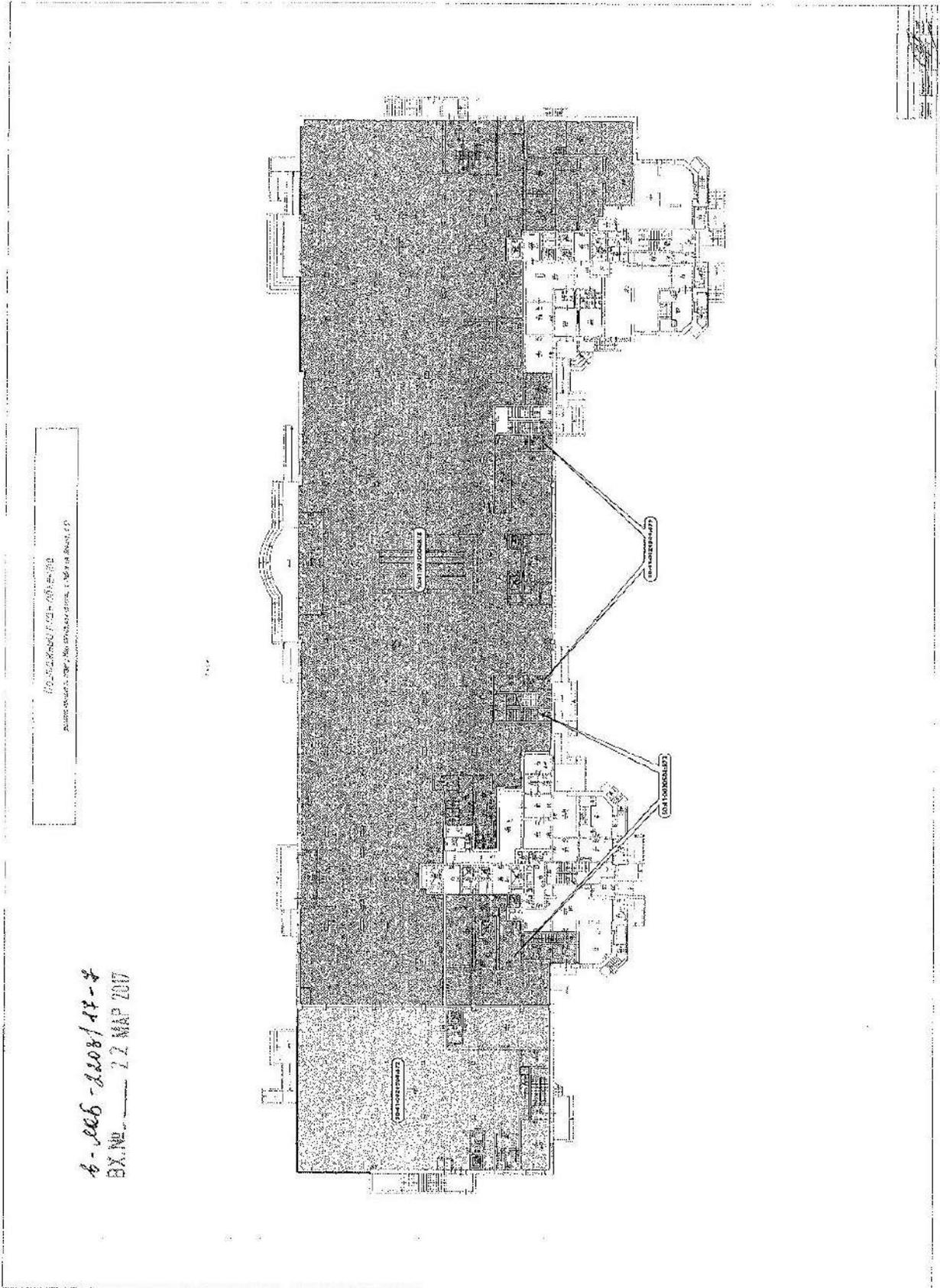
1	2	3	4	5	6	7	8	9		11	12	13	14
								Очистная	Вспомогательная				
Питера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, (кв. м.)	Общая площадь (кв. м.)	В том числе площадь		Площадь балконов, лоджий, террас,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

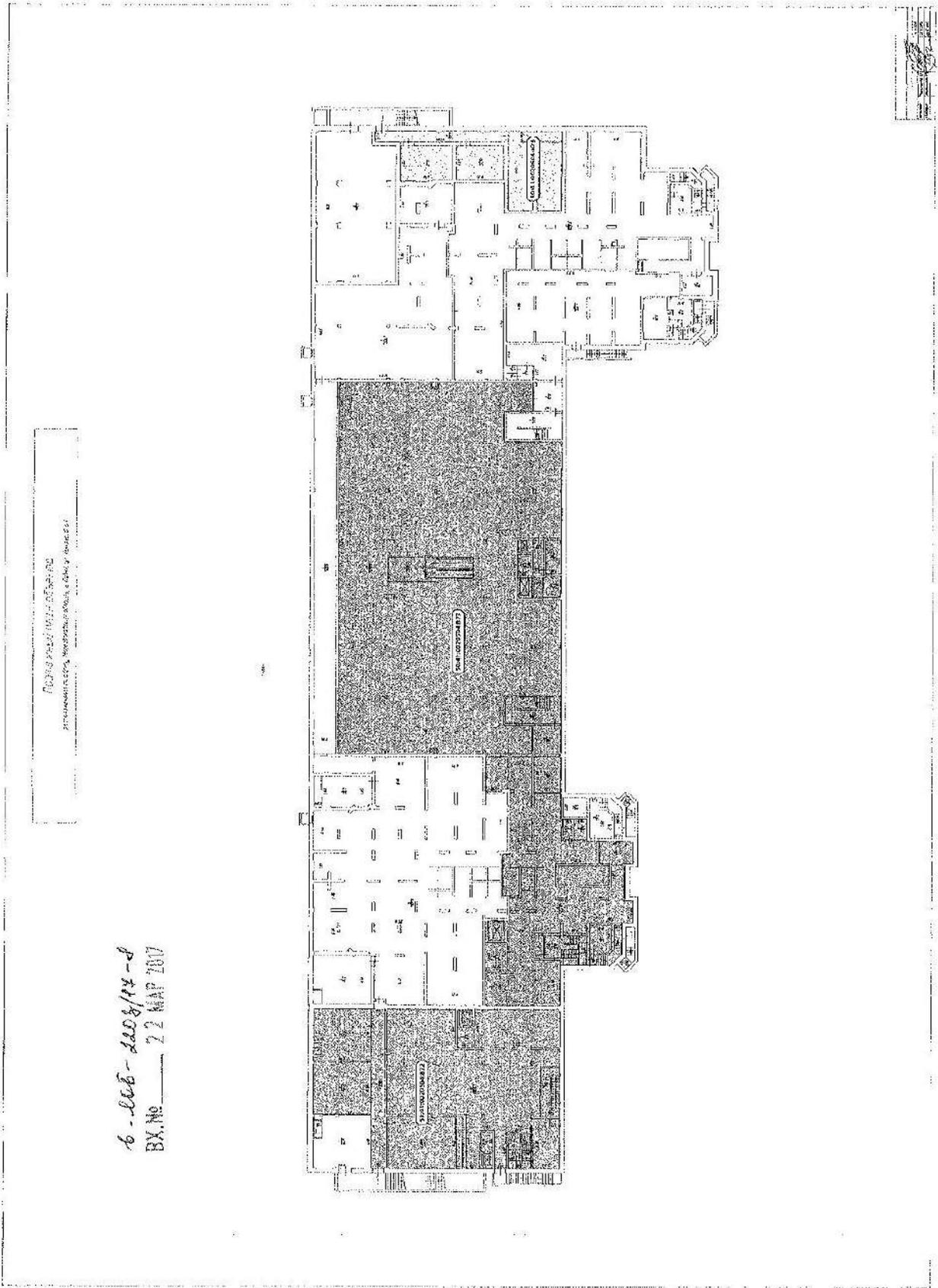
Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь (кв.м.):		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без	Примечание
								Основная	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 вентилятор торгов-выставочных зон 1-го этажа		41,2	41,2		41,2				
			4	Приточная вентилятор		26,1	26,1		26,1				
			6	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	Вентилятор 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				
			15	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				

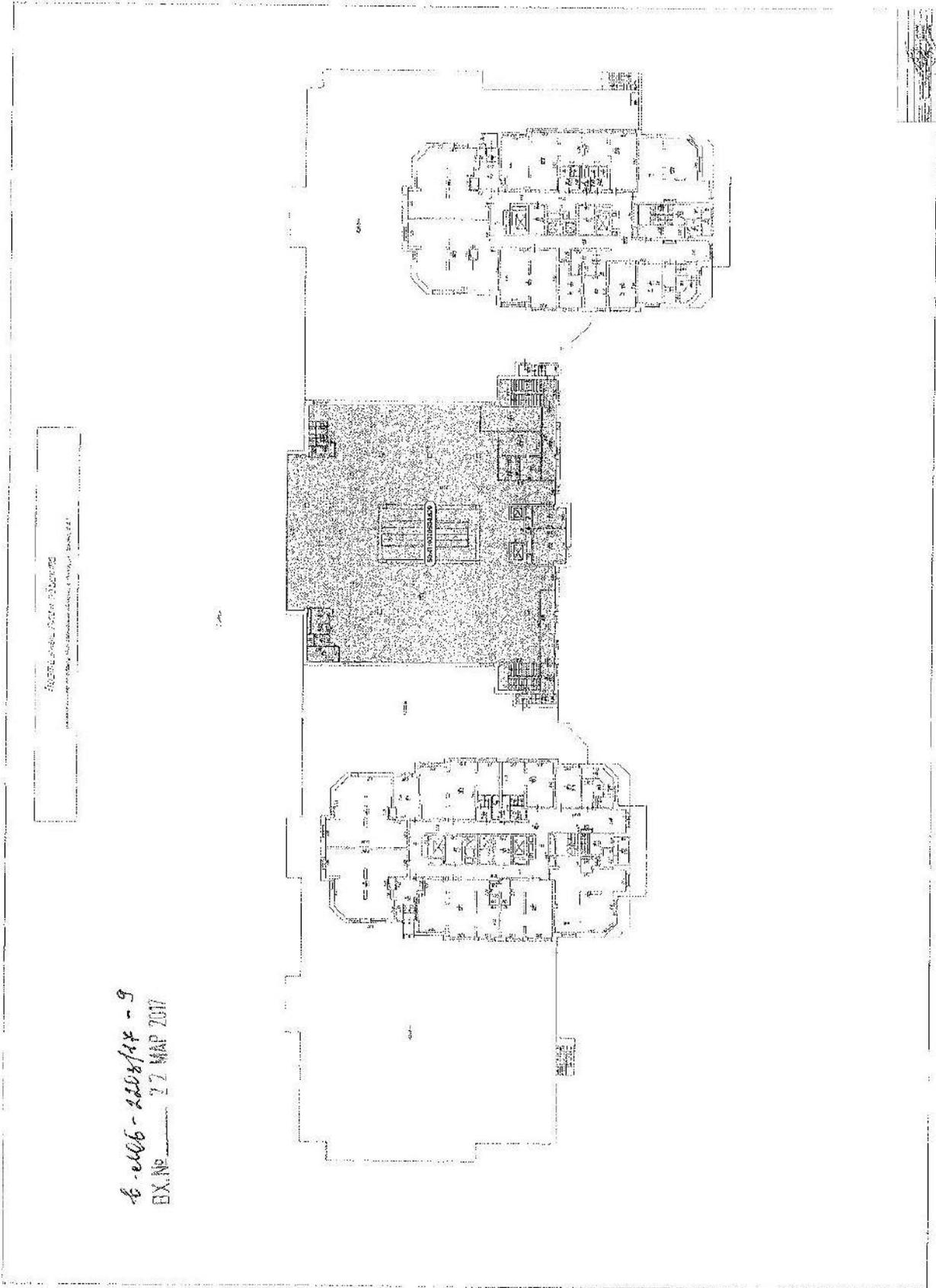
Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения с учетом лоджий, балконов, веранд, террас (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балкона, лоджий, террас, веранд (кв.м.)	Высота помещений по вту (сетке); объему, м	Возведено, реконструировано, переоборудовано	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				
				Итого по помещениям обслуживания дома (1 этаж):		82,9	82,9		82,9				

Литера	№ Этажа	№ Помещения	№ Комнаты	Назначение комнаты	Формула подсчета площади	Общая площадь помещений с учетом лоджий, балконов, веранд, террас (кв.м.)	Общая площадь жилого помещения (кв.м.)	В том числе площадь		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования (кв.м.)	Возмездно, реконструировано, переоборудовано, 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		
				Итого по 1-му этажу:		197,4						197,4		

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, переустроено, перепланировано без разрешения	Примечание
								Жилая	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	2		I	Лестничная клетка		16,5					2,74	16,5		
			II	Эвакуационный балкон		1,3				1,3				
			III	Техническое помещение		7,0						7,0		
			IV	Лестничная клетка		16,5						16,5		
			V	Эвакуационный балкон		1,3				1,3				
			VI	Техническое помещение		3,7						3,7		
				Итого по 2-му этажу:		46,3				2,6		43,7		







18. Документы Исполнителя.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	1
2	Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту её нахождения	1
3	Лицензия на оценочную деятельность <i>(отменена с 01.01.2008 г.)</i>	2
4	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»	2
5	Выписка из единого государственного реестра саморегулируемой организации оценщика	1
6	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	1
4	Диплом о профессиональной переподготовке	1
8	Полис обязательного страхования ответственности оценщика	1
9	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки	1
Итого:		12



Форма №

P 5 1 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "АГ Оценка"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "АГ Оценка"

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "АГ Оценка"

(фирменное наименование)

15 апреля 2003 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц прописью) (год)

1 0 3 7 7 1 0 0 3 1 2 3 7

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №10 по
Центральному административному округу г. Москвы
(Наименование регистрирующего органа)

Зам. руководителя инспекции
Советник налоговой службы
РФ II ранга



Галдина Г.В.

(подпись, ФИО)

МП

серия 77 № 003186429



Форма №12-1-7
Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе юридического лица,
образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации,
по месту нахождения 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,

юридическому лицу ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АГ
ОЦЕНКА", ОГРН:1037710031237

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

местонахождение 643.123056.РОССИЯ,Г.МОСКВА,ЭЛЕКТРИЧЕСКИЙ ПЕР. Д.6/28

(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

сведения о регистрации:

вид документа Свидетельство о государственной регистрации юридических лиц
(наименование)

реквизиты документа 77 № 3186429 15.04.2003

(серия, номер, дата выдачи /утверждения /)

наименование органа, выдавшего /утвердившего/ документ ИМНС России №10 по ЦАО
г.Москвы

и подтверждает постановку юридического лица на учет 17 апреля 2003 года

(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекции МНС России № 10 по ЦАО г.Москвы 7710

(наименование государственной налоговой инспекции и ее код)

и присвоение ему

ИНН юридического | 7 7 1 0 4 6 1 6 4 0 |

Идентификационного
Номера

Лица

Налогоплательщика

с кодом причины

| 7 7 1 0 0 1 0 0 1 |

постановки на учет

Дата выдачи Свидетельства 17 апреля 2003 года

(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях
и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае
порчи, утери.

Зам. руководителя инспекции
Советник налоговой службы
Российской Федерации II ранга

МП

Гадина Г.В.

(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 77 № 003186247

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЛИЦЕНЗИЯ

НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

« 10 » ноября 20 03 г. № 007776
Дата выдачи лицензии *Номер лицензии*

Приказом Минимущества России от 5 ноября 2003 г. № 489
 принято решение о предоставлении лицензии на осуществление оценочной
 деятельности на территории Российской Федерации

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

"АГ ОЦЕНКА"

ИНН 7710461640

123056, г. Москва, Электрический переулок, д.6/28
место нахождения (данные документа, удостоверяющего личность)

Срок действия лицензии с 10 ноября 2003 г. до 10 ноября 2008 г.
 Руководитель Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности (Г.А. Коряшкин)

лицензия продлена до _____

003604
без приложения недействительна

Приложение на 1 листах
к лицензии на осуществление оценочной деятельности

от 10.11.2003 № 007776

Фамилия, имя, отчество индивидуального
предпринимателя / ипотного работника.

Образовательное учреждение, серия, номер и
дата выдачи документа о профессиональном
образовании.

Шелухин Роман Александрович

Международная академия оценки и консалтинга,
диплом о профессиональной переподготовке,
ПП № 411597, выдан 19.09.2003.

Руководитель Департамента экономики
и регулирования оценочной деятельности



(Г.А. Коряшкин)

003466

Лист № 1

1



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020003-1

« 31 » мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ковалю Василию Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 2021 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.

ИД-0001030 - Москва 2021 - 02-3346480





**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Коваль Василия Андреевича

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации) от том, что

Коваль Василий Андреевич

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 28.12.2016 г. за регистрационным № 343

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 020005-1 от 31.05.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 032875-2 от 18.02.2023 по направлению «Оценка движимого имущества»

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

Занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности с 01.11.2020

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» сентября 2022г.

Дата составления выписки «01» сентября 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Слютов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Коваль Василий Андреевич

Паспорт: серия 4506 № 445254, выдан 18.12.2003 г.
ОВД "СОКОЛ" ГОР. МОСКВЫ
Код подразделения: 772-048

включен в реестр СРО «СФСО»;
28.12.2016, регистрационный № 343

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «01» сентября 2022 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0080

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



Приложение к диплому № 772403014698

Фамилия, имя, отчество **Коваль Василий Андреевич**

имеет документ об образовании _____ Диплом о высшем профессиональном образовании № ВСУВ 083432 от 20.06.2006. (наименование, уровень, профессиональная)

С "14" сентября 2015 г. по "30" декабря 2015 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) _____

Аккредитованном образовательном частном учреждении высшего образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (наименование образовательного учреждения/образовательной организации)

по программе **Оценка стоимости предприятия (бизнеса)** (наименование программы)

прошел(а) стажировку в (на) _____ (наименование организации)

на территории _____ (наименование территории)

эксперт(а) аттестационную работу на тему _____ (наименование темы)

не предусмотрено

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 230005-035-000019 от 02.02.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) 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.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Коваль Василий Андреевич Адрес: г. Московский, ул. Георгиевская, д.7, кв.178 Паспорт РФ 45 06 445254 Выдан: 18.12.2003 г., ОВД «Сокол» г.р. Москвы, код подразделения 772-048
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного 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.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования и/или иной величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 10 000 000,00 (десять миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 8 550,00 (восемь тысяч пятьсот пятьдесят) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 14 февраля 2023 г. 5.3. При неплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 14 февраля 2023 г. по 13 февраля 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Договор оформлен О.И.Биновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
Начальник отдела
страхования ответственности
и сельскохозяйственных рисков
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
О.А.Думанова
М.П.
На основании Доверенности № 02-14/50072-с от 14.11.2022 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 230005-035-000076 от 17.05.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) 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.energo-garant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Страхователь: ООО «АГ Оценка» 111621, Россия, г. Москва, ул. Красносолнечная, дом 17 ИНН 7710461640 р/с 40702810438120061970 в «Московский Банк» СБЕРБАНКА России ПАО, г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Генеральный директор Р.А. Шелухин
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 3.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 6 000 000,00 (шесть миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 5 400,00 (пять тысяч четыреста) рублей уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 июня 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный ил. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 июня 2023 г. по 31 мая 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение нечислится в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Витолой
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.



На основании Доверенности № 02-15/500/22-с от 14.11.2022 г.