



# МОСКОВСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА НЕЗАВИСИМАЯ

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, Нововладыкинский проезд, д. 1, корп. 1; ИНН:5001079926; КПП:500101001; ОГРН:1105001004514 от 19.10.2010 г.; р/с № 40702810038000079291 в Сбербанк России ПАО; к/с №30101810400000000225, БИК: 044525225; Тел. (495) 648-58-50, E-mail: info@menes.ru

## ОТЧЕТ № 3146

**об оценке рыночной стоимости имущественного права пользования и владения на условиях договора аренды (размер арендной платы) нежилыми помещениями.**

Основание проведения оценки:	Договор № 231967 от 17.05.2023 г.
Заказчик:	"Федеральное государственное автономное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Отраслевой научно-методический центр»"
Оценочная компания:	ООО «МЭН»
Дата составления Отчета:	26.05.2023 г.
Оценка проведена по состоянию на:	26.05.2023 г.
Москва, 2023 г.	

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Московская Экспертиза Независимая»**

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, Нововладыкинский проезд, д. 1, корп. 1;  
ИНН:5001079926; КПП:500101001; ОГРН:1105001004514 от 19.10.2010 г.; р/с №40702810600460000132 в Филиале №  
13 «Подмосковье» АКБ «МОСОБЛБАНК» (ОАО), БИК: 044651055; Тел. (495) 648-58-50, E-mail: info@menes.ru  
г. Москва 26.05.2023 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № 3146 об оценке рыночной стоимости имущественного права пользования и владения на условиях договора аренды (размер арендной платы) нежилыми помещениями.

Объектом оценки является имущественное право пользования и владения на условиях договора аренды (размер арендной платы) нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121. Результаты определения рыночной стоимости права пользования и владения объектами оценки представлены ниже:

Таким образом стоимость аренды объекта, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей составляет<sup>1</sup>:

Помещение п. 1 (цокольный этаж), площадь 63,1 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**4 198 (Четыре тысяч сто девяносто восемь) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 2 (цокольный этаж), площадь 84,8 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121

**4 311 (Четыре тысячи триста одиннадцать) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 3 (цокольный этаж), площадь 64,0 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**4 203 (Четыре тысячи двести три) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 9 (цокольный этаж), площадь 63,1 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**4 198 (Четыре тысячи сто девяносто восемь) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 2,3,18 (первый этаж), площадь 100,2 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**5 610 (Пять тысяч шестьсот десять) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 22 (первый этаж), площадь 19,5 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**4 842 (Четыре тысяч восемьсот сорок два) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 14, 26 (первый этаж), площадь 57,2 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121

**5 334 (Пять тысяч триста тридцать четыре) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 23, 24 (первый этаж), площадь 58 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**5 341 (Пять тысяч триста сорок один) рубль за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 4 (первый этаж), площадь 14,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**4 726 (Четыре тысячи семьсот двадцать шесть) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 20, 21 (третий этаж), площадь 20,7 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

<sup>1</sup> При определении рыночной стоимости недвижимого имущества НДС не учитывается, не выделяется отдельно в составе итоговой стоимости, не вычитается откуда-либо. Письмо Минэкономразвития России №Д22и-2849 от 01.02.2019 г.;

**4 235 (Четыре тысяч двести тридцать пять) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 8 (четвертый этаж), площадь 40,7 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121

**4 501 (Четыре тысячи пятьсот один) рубль за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 11 (четвертый этаж), площадь 64,4 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**4 691 (Четыре тысячи шестьсот девяносто один) рубль за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 12 (четвертый этаж), площадь 64,8 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121

**4 693 (Четыре тысячи шестьсот девяносто три) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 13 (четвертый этаж), площадь 60,3 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121

**4 663 (Четыре тысячи шестьсот шестьдесят три) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Здание нежилое, площадь 444,3 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121

**5 384 (Пять тысяч триста восемьдесят три) рубля за 1 кв. м/год, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов**

Здание нежилое, площадь 350,3 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121

**5 579 (Пять тысяч пятьсот семьдесят девять) рублей за 1 кв. м/год, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов**

Работа по оценке рыночной стоимости объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;

**Генеральный директор**

**ООО «МЭН»**

**Э. А. Мусатов**

## Оглавление

<b>1. Основные факты и выводы. Задание на оценку.....</b>	<b>5</b>
1.1 Основные факты и выводы .....	5
1.2 Задание на оценку.....	8
1.3 Сведения о заказчике и об оценщике .....	11
1.4 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком .....	11
1.5 Сведения об оценщике.....	11
<b>2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....</b>	<b>12</b>
<b>3. Применяемые стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы. Термины и определения.....</b>	<b>13</b>
<b>4. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики. ....</b>	<b>14</b>
4.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	14
4.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки.....	14
4.3 Местоположение объектов оценки .....	15
<b>5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....</b>	<b>18</b>
<b>6. Анализ рынка.....</b>	<b>18</b>
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки .....	18
6.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости.....	21
6.3. Описание местоположения .....	29
<b>7. Ценообразующие факторы .....</b>	<b>31</b>
<b>8. Общие понятия оценки, подходы к оценке .....</b>	<b>33</b>
<b>9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....</b>	<b>38</b>
<b>7. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости.....</b>	<b>58</b>
<b>8. Декларация качества оценки .....</b>	<b>60</b>
<b>9. Использованные материалы: .....</b>	<b>60</b>
<b>Приложение 1. Информация об объектах аналогах .....</b>	<b>61</b>
<b>Приложение 2. Фотографии объекта оценки .....</b>	<b>69</b>
<b>Приложение 3. Копии документов заказчика.....</b>	<b>74</b>
<b>Приложение 4. Копии документов оценщика .....</b>	<b>132</b>

# 1. Основные факты и выводы. Задание на оценку.

## 1.1 Основные факты и выводы

Таблица 2 Основные факты и выводы

Параметр	Значение																																																																																										
Адрес (местоположение)	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121																																																																																										
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилые помещения. Рыночная стоимость аренды объекта руб. за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей																																																																																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Адрес</th> <th></th> <th>Этаж</th> <th>Площадь, кв. м</th> <th>Назначение частей помещений</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Центральный учебный комбинат</td> <td>Цоколь</td> <td>63,1</td> <td>Кабинет практических занятий</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Центральный учебный комбинат</td> <td>Цоколь</td> <td>84,8</td> <td>Кабинет практических занятий</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Центральный учебный комбинат</td> <td>Цоколь</td> <td>64,0</td> <td>Кабинет практических занятий</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Центральный учебный комбинат</td> <td>Цоколь</td> <td>63,1</td> <td>Кабинет практических занятий</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Центральный учебный комбинат</td> <td>1</td> <td>100,2</td> <td>Мойка, кухня, буфет</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Центральный учебный комбинат</td> <td>1</td> <td>19,5</td> <td>Подсобное помещение</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Центральный учебный комбинат</td> <td>1</td> <td>57,2</td> <td>Учебный кабинет, кабинет</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Центральный учебный комбинат</td> <td>1</td> <td>58,0</td> <td>Библиотека</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Центральный учебный комбинат</td> <td>1</td> <td>14,9</td> <td>Кабинет практических занятий</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Центральный учебный комбинат</td> <td>3</td> <td>19,6</td> <td>Учебный кабинет</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Центральный учебный комбинат</td> <td>3</td> <td>20,7</td> <td>Фотолаборатория</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Центральный учебный комбинат</td> <td>4</td> <td>40,7</td> <td>Рекреация</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Центральный учебный комбинат</td> <td>4</td> <td>64,4</td> <td>Учебный кабинет</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Центральный учебный комбинат</td> <td>4</td> <td>64,8</td> <td>Актовый зал</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Центральный учебный комбинат</td> <td>4</td> <td>60,3</td> <td>Учебный кабинет</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>Профилакторий</td> <td>1</td> <td>444,3</td> <td>Здание</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121</td> <td>«Гараж - склад»</td> <td>1</td> <td>350,3</td> <td>Здание, гараж, склад</td> </tr> </tbody> </table>	Адрес		Этаж	Площадь, кв. м	Назначение частей помещений	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	63,1	Кабинет практических занятий	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	84,8	Кабинет практических занятий	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	64,0	Кабинет практических занятий	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	63,1	Кабинет практических занятий	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	100,2	Мойка, кухня, буфет	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	19,5	Подсобное помещение	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	57,2	Учебный кабинет, кабинет	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	58,0	Библиотека	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	14,9	Кабинет практических занятий	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	3	19,6	Учебный кабинет	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	3	20,7	Фотолаборатория	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	40,7	Рекреация	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	64,4	Учебный кабинет	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	64,8	Актовый зал	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	60,3	Учебный кабинет	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Профилакторий	1	444,3	Здание	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	«Гараж - склад»	1	350,3	Здание, гараж, склад
	Адрес		Этаж	Площадь, кв. м	Назначение частей помещений																																																																																						
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	63,1	Кабинет практических занятий																																																																																						
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	84,8	Кабинет практических занятий																																																																																						
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	64,0	Кабинет практических занятий																																																																																						
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	63,1	Кабинет практических занятий																																																																																						
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	100,2	Мойка, кухня, буфет																																																																																						
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	19,5	Подсобное помещение																																																																																						
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	57,2	Учебный кабинет, кабинет																																																																																						
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	58,0	Библиотека																																																																																						
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	14,9	Кабинет практических занятий																																																																																						
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	3	19,6	Учебный кабинет																																																																																						
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	3	20,7	Фотолаборатория																																																																																						
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	40,7	Рекреация																																																																																						
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	64,4	Учебный кабинет																																																																																						
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	64,8	Актовый зал																																																																																						
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	60,3	Учебный кабинет																																																																																						
Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Профилакторий	1	444,3	Здание																																																																																							
Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	«Гараж - склад»	1	350,3	Здание, гараж, склад																																																																																							
Основание для проведения оценки	Договор № 231967 от 17.05.2023 г.																																																																																										
Номер отчета	Отчет № 3146 от 26.05.2023 г.																																																																																										
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	Не применялся. Обоснованный отказ																																																																																										
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Не применялся. Обоснованный отказ																																																																																										

<p>Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:</p>	<p>Помещение п. 1 (цокольный этаж), площадь 63,1 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121: 4 198 (Четыре тысяч сто девяносто восемь) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</p> <p>Помещение п. 2 (цокольный этаж), площадь 84,8 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121: 4 311 (Четыре тысячи триста одиннадцать) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</p> <p>Помещение п. 3 (цокольный этаж), площадь 64,0 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121: 4 203 (Четыре тысячи двести три) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</p> <p>Помещение п. 9 (цокольный этаж), площадь 63,1 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121: 4 198 (Четыре тысячи сто девяносто восемь) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</p> <p>Помещение п. 2,3,18 (первый этаж), площадь 100,2 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121: 5 610 (Пять тысяч шестьсот десять) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</p> <p>Помещение п. 22 (первый этаж), площадь 19,5 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121: 4 842 (Четыре тысяч восемьсот сорок два) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</p> <p>Помещение п. 14, 26 (первый этаж), площадь 57,2 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121: 5 334 (Пять тысяч триста тридцать четыре) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</p> <p>Помещение п. 23, 24 (первый этаж), площадь 58 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121: 5 341 (Пять тысяч триста сорок один) рубль за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</p> <p>Помещение п. 4 (первый этаж), площадь 14,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121: 4 726 (Четыре тысячи семьсот двадцать шесть) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</p> <p>Помещение п. 20, 21 (третий этаж), площадь 20,7 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121: 4 235 (Четыре тысяч двести тридцать пять) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</p> <p>Помещение п. 8 (четвертый этаж), площадь 40,7 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121: 4 501 (Четыре тысячи пятьсот один) рубль за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</p> <p>Помещение п. 11 (четвертый этаж), площадь 64,4 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121: 4 691 (Четыре тысячи шестьсот девяносто один) рубль за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</p> <p>Помещение п. 12 (четвертый этаж), площадь 64,8 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121: 4 693 (Четыре тысячи шестьсот девяносто три) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</p> <p>Помещение п. 13 (четвертый этаж), площадь 60,3 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121: 4 663 (Четыре тысячи шестьсот шестьдесят три) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей</p> <p>Здание нежилое, площадь 444,3 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121: 5 384 (Пять тысяч триста восемьдесят три) рубля за 1 кв. м/год, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов</p> <p>Здание нежилое, площадь 350,3 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121: 5 579 (Пять тысяч пятьсот семьдесят девять) рублей за 1 кв. м/год, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов</p>
<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки<sup>2</sup></p>	<p><b>Помещение п. 1 (цокольный этаж), площадь 63,1 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:</b></p>

<sup>2</sup> Итоговые показатели были получены при использовании точных данных.

	<p>4 198 (Четыре тысяч сто девяносто восемь) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей  Помещение п. 2 (цокольный этаж), площадь 84,8 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:</p> <p>4 311 (Четыре тысячи триста одиннадцать) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей  Помещение п. 3 (цокольный этаж), площадь 64,0 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:</p> <p>4 203 (Четыре тысячи двести три) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей  Помещение п. 9 (цокольный этаж), площадь 63,1 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:</p> <p>4 198 (Четыре тысячи сто девяносто восемь) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей  Помещение п. 2,3,18 (первый этаж), площадь 100,2 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:</p> <p>5 610 (Пять тысяч шестьсот десять) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей  Помещение п. 22 (первый этаж), площадь 19,5 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:</p> <p>4 842 (Четыре тысяч восемьсот сорок два) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей  Помещение п. 14, 26 (первый этаж), площадь 57,2 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121:</p> <p>5 334 (Пять тысяч триста тридцать четыре) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей  Помещение п. 23, 24 (первый этаж), площадь 58 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:</p> <p>5 341 (Пять тысяч триста сорок один) рубль за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей  Помещение п. 4 (первый этаж), площадь 14,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:</p> <p>4 726 (Четыре тысячи семьсот двадцать шесть) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей  Помещение п. 20, 21 (третий этаж), площадь 20,7 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:</p> <p>4 235 (Четыре тысячи двести тридцать пять) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей  Помещение п. 8 (четвертый этаж), площадь 40,7 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:</p> <p>4 501 (Четыре тысячи пятьсот один) рубль за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей  Помещение п. 11 (четвертый этаж), площадь 64,4 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:</p> <p>4 691 (Четыре тысячи шестьсот девяносто один) рубль за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей  Помещение п. 12 (четвертый этаж), площадь 64,8 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121:</p> <p>4 693 (Четыре тысячи шестьсот девяносто три) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей  Помещение п. 13 (четвертый этаж), площадь 60,3 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121:</p> <p>4 663 (Четыре тысячи шестьсот шестьдесят три) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей  Здание нежилое, площадь 444,3 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:</p> <p>5 384 (Пять тысяч триста восемьдесят три) рубля за 1 кв. м/год, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов  Здание нежилое, площадь 350,3 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:</p> <p>5 579 (Пять тысяч пятьсот семьдесят девять) рублей за 1 кв. м/год, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. От 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. И доп., вступ. В силу с 01.01.2016).</p>

Действительно при соблюдении допущений, на которых основана данная оценка.

## 1.2 Задание на оценку

**Таблица 3 Задание на оценку**

Параметр	Значение				
Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилые помещения. Рыночная стоимость аренды объекта руб./час в т.ч. НДС, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей; Рыночная стоимость аренды объекта руб. за 1 кв. м/месяц в т.ч. НДС, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей Вид имущественных прав на объекты оценки Заказчика: право оперативного управления.				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Адрес		Этаж	№ на поэтажном плане	Площадь, кв. м
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	1	63,1
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	2	84,8
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	3	64,0
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	9	63,1
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	2, 3, 18	100,2
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	22	19,5
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	14, 26	57,2
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	23, 24	58,0
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	4	14,9
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	3	17, 18	19,6
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	3	20, 21	20,7
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	8	40,7
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	11	64,4
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	12	64,8

Параметр	Значение				
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	13	60,3
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Профилакторий	1	-	444,3
	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	«Гараж - склад»	1	-	350,3
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2022-13179987 от 01.02.2022 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2022-13118181759 от 01.02.2022 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2022-13183200 от 01.02.2022 г. Технический паспорт на здание (Центральный учебный комбинат); Технический паспорт (Профилакторий); Технический паспорт (гараж-склад).				
Правообладатель (-ли)	Правообладатель: Российская Федерация. Право оперативного управления: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования "Отраслевой научно-методический Центр", ИНН: 5027034655, ОГРН: 1035005017816				
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности Право оперативного управления (без учета обременений)				
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано				
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-				
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для дальнейшего согласования в Росимуществе				
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"				
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационной стоимости	Отсутствуют				
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются				
Дата оценки	По состоянию на дату осмотра				
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку				
Специальные допущения / иные существенные допущения	-				
Ограничения оценки	-				
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для заключения договоров аренды. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей				
Форма составления отчета об оценке	Документ на бумажном и электронном носителе				
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Приложением 2 к Договору				
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов				
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены				

Параметр	Значение
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	<p>В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть».</p> <p>В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.</p> <p>При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету</p>
Общедоступные специальные требования, предъявляемые залогодержателем (ПАО Сбербанк) к оценке в целях залога	Нет
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</li> <li>2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.</li> <li>3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</li> <li>4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.</li> <li>5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.</li> <li>6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</li> <li>8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.</li> <li>9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.</li> <li>10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</li> </ol>

Параметр	Значение
	11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

#### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (результата):

- Результаты оценки могут быть использованы только в целях, указанных в задании на оценку;
- Отчет действителен в течение 6 месяцев с даты составления.

### 1.3 Сведения о заказчике и об оценщике

Раздел соответствует:

- ФСО 3, п. 8в.

#### Таблица 4 Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма, полное /сокращенное наименование	"Федеральное государственное автономное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Отраслевой научно - методический центр»"
Реквизиты	1035005017816 от 6 мая 2003 г.
Юридический адрес	140050, Московская область, город Люберцы, дачный поселок Красково, ул. Карла Маркса, д. 121, офис 24

### 1.4 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

#### Таблица 5 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	МОСКОВСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА НЕЗАВИСИМАЯ
ОГРН	ОГРН 1105001004514
Дата присвоения ОГРН	19.10.2010 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Исполнителя застрахована организацией АО АльфаСтрахование (страховой полис № 08905/776/500025/22 период страхования с 10.09.2022 по 09.09.2023). Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) руб..
Местонахождение	Московская обл, г Балашиха, ул Первомайская, д 8, оф 148
Почтовый адрес	г Москва, ул 2-я Энтузиастов, д 5 к 40, оф 109
Генеральный директор/ИП	Мусатов Эдуард Александрович
Телефон	+74956485850
Электронная почта	info@menes.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью МОСКОВСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА НЕЗАВИСИМАЯ подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью МОСКОВСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА НЕЗАВИСИМАЯ подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### 1.5 Сведения об оценщике

#### Таблица 6 Сведения об оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Мусатов Эдуард Александрович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП «СРОО «Экспертный совет», расположенной по адресу: г Москва, Хохловский пер, д 13 стр 1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП «СРОО «Экспертный совет» от 28.02.2011, регистрационный номер № 0118
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №373756

Параметр	Значение
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Мусатов Эдуард Александрович) № 08905/776/500013/22, выданный организацией: АО "АльфаСтрахование". Период страхования с 01.07.2022 по 30.06.2023. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 022110-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 18.06.2021 по 18.06.2024
Почтовый адрес оценщика	г Москва, ул 2-я Энтузиастов, д 5 к 40, оф 109
Номер контактного телефона	+74956485850
Адрес электронной почты	info@menes.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	№ 1 от 01.10.2010 г.
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	более 10 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. 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. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Для проведения работ по оценке согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

#### Сведения о независимости оценщика

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, участником, должностным лицом или работником, кредитором заказчика и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательных прав вне договора на оценку;
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор определяется статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.06.2018 г.)
- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

**Ограничения и пределы применения полученного результата:**

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

**Специальные ограничения и допущения:**

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.
- Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 6 ФСО 7 «7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра»
- Оценка производится по фактическому состоянию на дату осмотра.
- Стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учета возможностей изменения категории земли и ее разрешенного использования.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

**3. Применяемые стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы. Термины и определения.**

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценка «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценка «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

#### Применяемые официальные документы

В настоящей работе использованы следующие официальные документы:

- ✓ Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);

#### 4. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики.

##### 4.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

**Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке**

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Специальные допущения в р. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	<a href="http://www.miel.ru/">http://www.miel.ru/</a> , <a href="http://www.irm.ru/">www.irm.ru</a> , <a href="http://www.azbuka.ru/">http://www.azbuka.ru</a> , <a href="http://www.peresvet.ru/">http://www.peresvet.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	<a href="https://realty.yandex.ru/">https://realty.yandex.ru</a> , <a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a> и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича; «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2021 г. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2020 г. Справочник КО-ИНВЕСТ 2016 в уровне цен на 2016 г. для условий строительства в Московской области «Благоустройство территорий» Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

##### 4.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

**Таблица 8 Перечень документов**

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки		
Наименование структурного подразделения Заказчика	Адрес структурного подразделения Заказчика	Оцениваемый объект
Центральный учебный комбинат	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2022-13179987 от 01.02.2022 г.; Технический паспорт на здание (Центральный учебный комбинат);
Профилакторий	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2022-13118181759 от 01.02.2022 г.; Технический паспорт (Профилакторий)
Гараж - склад	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2022-13183200 от 01.02.2022 г.; Технический паспорт (гараж-склад).

Копии документов представлены в разделе Приложения.

**Таблица 9 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

<b>Характеристика месторасположения здания г. Москва, ул. Аргуновская, д. 14, стр. 2</b>	
<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
Адрес	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121.
Нас. пункт	Красково
Почтовый индекс	140050
Район	Московская область
Округ	Городской округ Люберцы
Географические координаты	Широта: 55.66322 Долгота: 37.99247
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Нежилое помещение располагается: г. Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121, в 13 км. от МКАД ( <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> ). Внутри квартала
Окружение	Городская застройка
Транспортная доступность	Автобус, такси, автомобиль
<b>Физические характеристики здания</b>	
Год сдачи Дома в эксплуатацию	Центральный учебный комбинат – 1972 г.; Профилакторий 1965 г.; Гараж – склад – 1969 г.
Тип здания	Центральный учебный комбинат – здание нежилого назначения (центральный учебный комбинат); Профилакторий – здание нежилого назначения (профилакторий); Гараж – склад – здание нежилого назначения (гараж-склад)
Серия, тип постройки	Панельный, (индивидуальный проект)
Количество этажей	12
Конструктивы	Центральный учебный комбинат – кирпич Профилакторий – кирпич.; Гараж – склад – кирпич
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация централизованная, горячее водоснабжение.
Состояние здания	Исправный
Состояние внутренней отделки	Рабочее
Организованная стоянка личного, а/т или подземные гаражи	Стихийная парковка
Информация об аварийности здания	Нет информации
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	Нет информации
Балансодержатель	Нет информации
Балансовая стоимость здания на дату оценки, руб.	Не предоставлена, не влияет на расчет

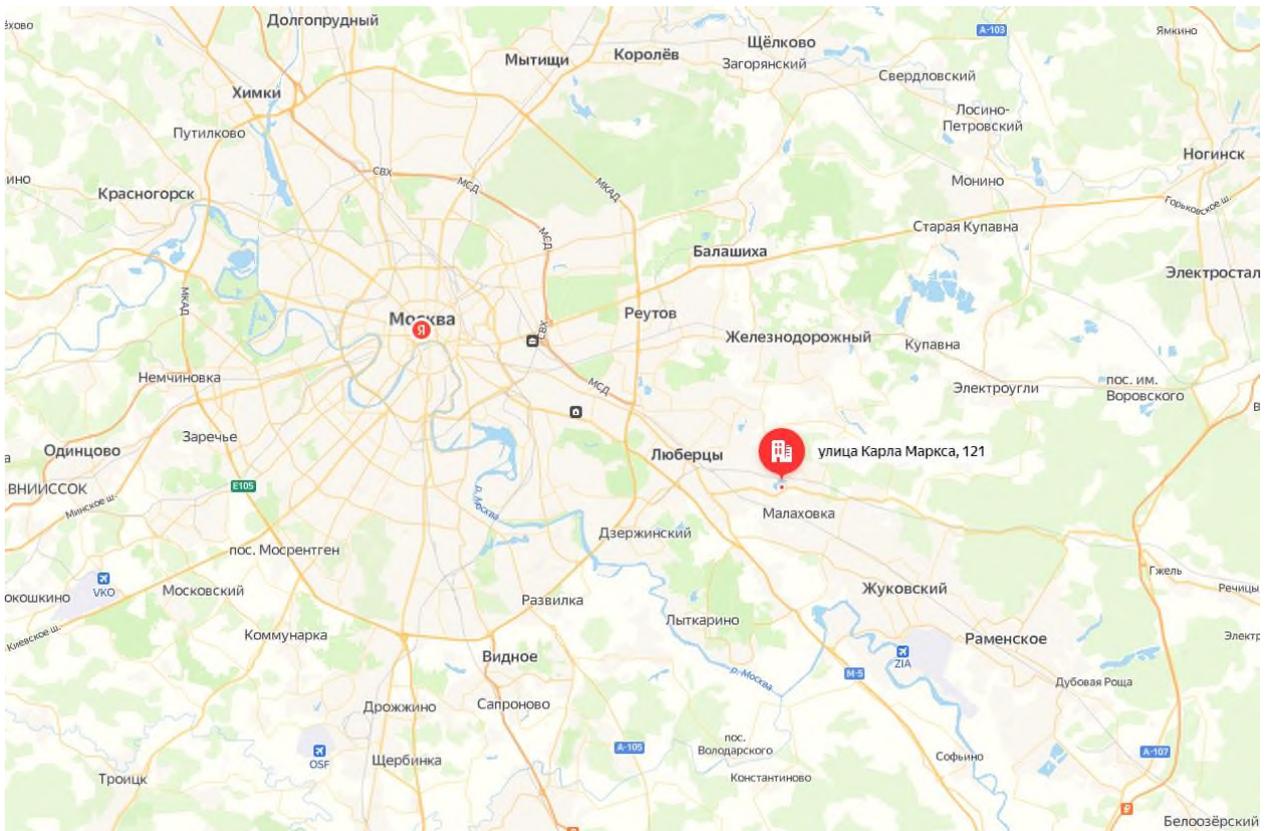
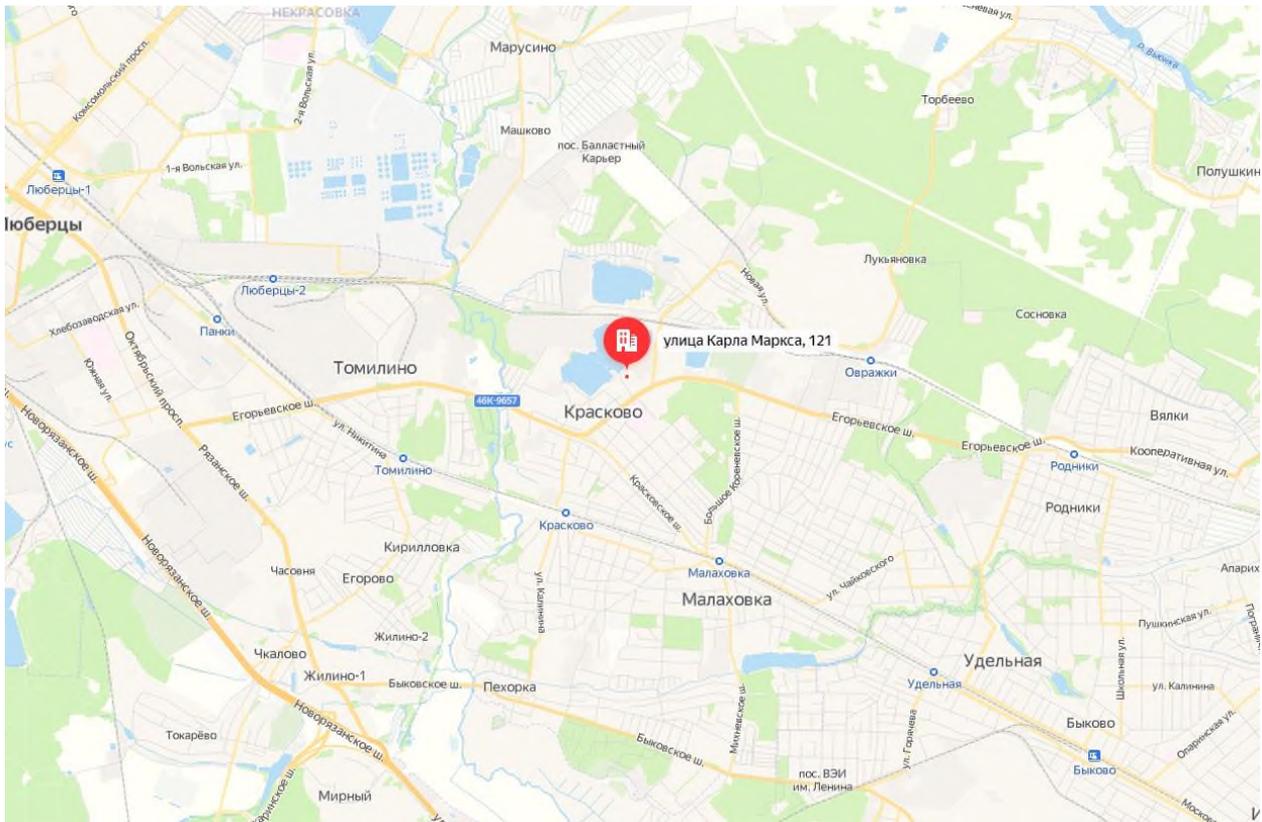
Источник информации: документы, предоставленные заказчиком, результаты визуального осмотра  
[https://flatinfo.ru/h\\_info1.asp?hid=65479&ysclid=lesjihp9r461450822](https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=65479&ysclid=lesjihp9r461450822)

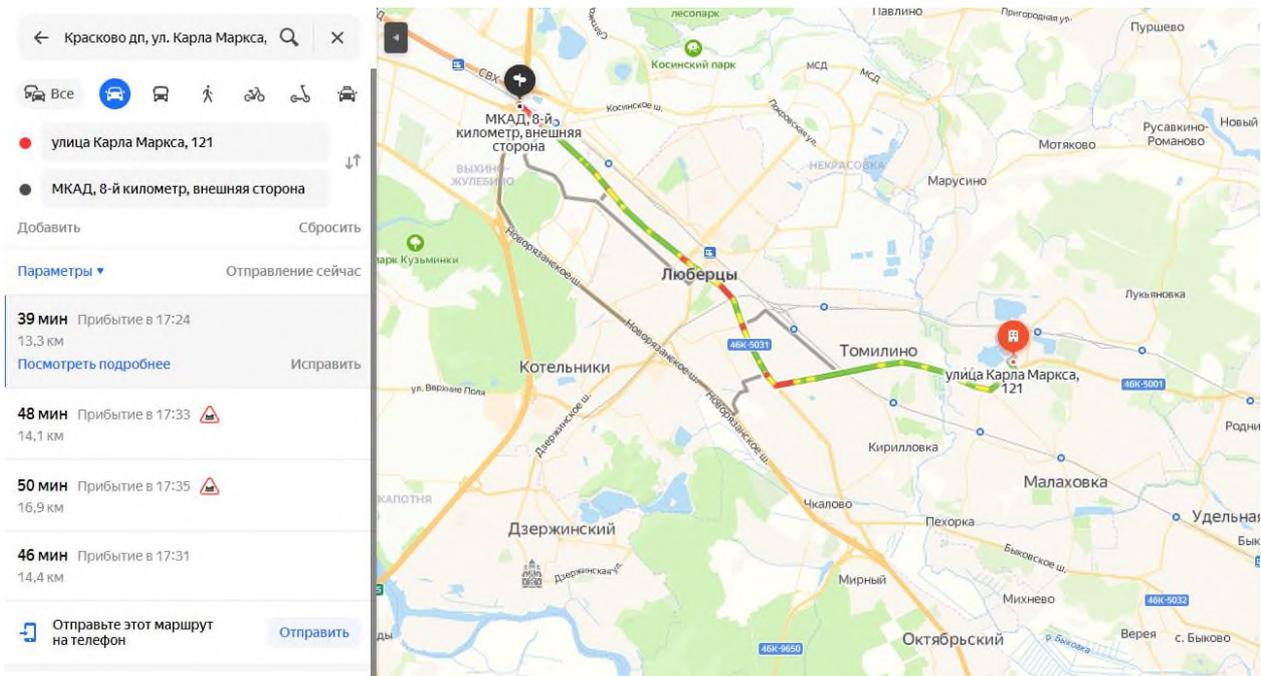
### 4.3 Местоположение объектов оценки

Далее по тексту приведено местоположение оцениваемого объекта с использованием данных поисково-информационного сервиса Яндекс. Карты (<http://maps.yandex.ru>).

Местоположение оцениваемого объекта отмечено на карте красным пунсоном







Источник: <https://yandex.ru/maps/>

## 5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

**Наилучшее и наиболее эффективное использование (НЭИ)** — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- *быть физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- *быть законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- *быть финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- *быть максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора

**ВЫВОД:** Те потенциальные варианты использования данных объектов оценки, которые не отвечают хотя бы одному из вышеупомянутых критериев, не являются для него наилучшим и наиболее эффективным использованием.

По результатам исследования объектов оценки на предмет наиболее эффективного использования данного имущества, оценщики пришли к выводу, что его существующее использование на момент оценки является максимально эффективным. С учетом цели оценки, оценка осуществляется исходя из предпосылки сохранения его варианта текущего использования «как есть».

## 6. Анализ рынка

### 6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Подраздел соответствует:

ФСО 7, п. 11а.

**Министерство экономического развития Российской Федерации**  
**О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ**  
**в российской экономике**  
Январь-март 2023 года

1. В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе **ВВП вырос на +0,2% м/м SA**. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%).

Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить **строительство**. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

**2.** Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

**2.1.** Рост **обрабатывающих производств** в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее.

Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в **машиностроительном комплексе**. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

**2.2.** Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности **-0,4% м/м SA** к декабрю прошлого года. В годовом выражении **-3,1%** г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

**3.** **Объём работ в строительстве** в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В помесечном выражении в январе объём 2 строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.

**4.** В **сельском хозяйстве** в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

**5.** В январе 2023 г. **грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться**: рост ускорился до **+3,4% м/м SA** после **+0,2% м/м SA** в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на **+2,1%** г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

**6.** **Потребительский спрос** в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года.

**Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению<sup>3</sup> в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение **оборота розничной торговли** замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее. Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. **Платные услуги населению** в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. **Оборот общественного питания** в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

**7.** **Индекс потребительских цен** в январе 2023 г. составил **11,8%** г/г, (по итогам 2022 г. – 11,9%). По состоянию на 27 февраля 2023 г. в годовом выражении рост цен составил 11,0% г/г. 1. **Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2023 г. составил -2,7% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г в ноябре. По итогам 2022 года рост цен составил +11,3% г/г.

В целом по **промышленности** в январе 2023 г. цены снизились на -4,6% (в декабре снижение на -3,3% г/г, по итогам года цены выросли на +11,4%).

**8.** Ситуация на **рынке труда** остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – **3,6%** от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).

**9.** **Реальные располагаемые денежные доходы** населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г).

В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в **номинальном выражении** заработная плата выросла на +12,6% г/г, в **реальном выражении** – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражении – снижение на -1,0% г/г

<sup>3</sup> В связи с уточнением данных за счёт включения административных данных об объёме средств за проезд населения по платным автомобильным дорогам и использование на платной основе парковок (парковочных мест), расположенных на дорогах общего пользования, и корректировки данных о доходах самозанятых в разрезе видов услуг на основе окончательных итогов сплошного федерального статистического наблюдения за деятельностью субъектов малого и среднего предпринимательства, динамика оборота платных услуг населению была скорректирована за 2021–2022 гг. на 0,5 п.п. и 0,4 п.п. вверх соответственно

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
<b>Экономическая активность</b>										
<b>ВВП</b>	-3,2	-2,1	-3,9	-4,2 <sup>1</sup>	-3,8 <sup>1</sup>	-4,0 <sup>1</sup>	-3,0	-3,8	3,8	5,6
<b>Сельское хозяйство</b>	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
<b>Строительство</b>	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
<b>Розничная торговля</b>	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
<b>Оптовая торговля</b>	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
<b>Платные услуги населению</b>	2,3	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
<b>Общественное питание</b>	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
<b>Грузооборот транспорта</b>	-2,2	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	-	-	-	-	-	-	3,1	4,1	12,8	7,7
<b>Промышленное производство</b>	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
<b>Индекс потребительских цен</b>	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
<b>Рынок труда и доходы населения</b>										
<b>Реальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
<b>Численность рабочей силы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
<b>Численность занятых</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
<b>Численность безработных</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b>										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b>										
в % к рабочей силе	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
<b>Промышленное производство</b>	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-8,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
<b>пищевая промышленность</b>	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
<b>лёгкая промышленность</b>	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
<b>деревообрабатывающий комплекс</b>	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
<b>производство кокса и нефтепродуктов</b>	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
<b>химический комплекс</b>	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	3,6	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49,0	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)										
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)										
Кредит экономике	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,0	17,2	12,9
Кредиты организациям	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты	16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	20,8	27,1	25,7
Потребительские кредиты	2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

<https://www.economy.gov.ru/>

## 6.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

### Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2022 года

#### 1. Концепция анализа

Настоящий обзор составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был 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).

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон. На следующем рисунке представлена часть карты московского региона.

Часть карты московского региона



Источник информации: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- Север.
- Северо-восток.
- Восток.
- Юго-восток.
- Юг.
- Юго-запад.
- Запад.
- Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада.

Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в следующей таблице.

Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа, для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, специалисты ООО «ПФК», приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления, как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. Также данное решение связано с тем, что нецелесообразно объединять г. Красногорск и г. Химки, так как их конечные направления (шоссе) уходят абсолютно в разные стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости московского региона.

## 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.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Держинский;	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
Северо-запад	до ≈15 км	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	Ленинградское (М-10)	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречье; д.Агафониха; д.Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щёлковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	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.Голицыно	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	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятиницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)	

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
от ММК (А-107) до МБК (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; г.Пересвет; г.Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
за пределами МБК (А-108)	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.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Каншира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск; г.Веря	Минское (М-1)
Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское	
Северо-запад	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

### **Сегментация рынка коммерческой недвижимости**

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 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.

#### **Принятые допущения:**

1. Вся информация для подготовки обзора, полученная из открытых и бесплатных источников сети Интернет, считается достоверной и соответствующей действительности.
2. Обзор составлен на базе качественного отбора объектов недвижимости, соответствующих типу анализируемой недвижимости.
3. В результат обзора включались только те типы недвижимости, в зависимости от направления, которые имеют более трех предложений по продаже или аренде на рынке. Объекты недвижимости, в зависимости от направления, которые имели менее трех предложений по продаже или аренде, в результат обзора не включались.
4. Данные о стоимости представлены с НДС.
5. В выборку не включались экстремально высокие или экстремально низкие предложения по продаже или аренде недвижимости. Под экстремально высокими или экстремально низкими значениями понимаются единичные предложения о продаже или аренде, которые на 30% больше максимального или минимального значения по выборке. Границы выборки определялись как среднее значение трех максимальных или минимальных значений, коэффициент вариации которых между собой не превышает 30%. При этом необходимо отметить, что экстремально высокие или экстремально низкие предложения имеют место быть на рынке. Данные предложения можно отнести к уникальным предложениям, которые требуют более тщательного анализа и не подходят для определения средних показателей рынка, так как могут искусственно завесить или занижить показатели рынка.

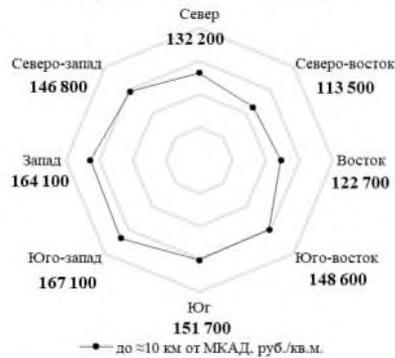
#### **ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**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	51 100	147 900	86 100	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцево; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	23 200	180 900	90 300	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	21 900	141 300	64 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	26 100	145 200	84 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	28 400	196 000	116 200	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	26 200	224 700	109 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	30 000	174 900	76 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	40 000	206 300	119 800	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
<b>Среднее значение</b>	<b>30 900</b>	<b>177 200</b>	<b>93 300</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)**



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

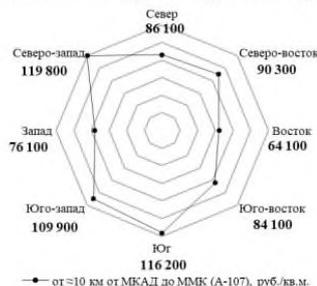
Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 113 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 167 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 143 300 руб./кв. м.

**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	51 100	147 900	86 100	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцево; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	23 200	180 900	90 300	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	21 900	141 300	64 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	26 100	145 200	84 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	28 400	196 000	116 200	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	26 200	224 700	109 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	30 000	174 900	76 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	40 000	206 300	119 800	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
<b>Среднее значение</b>	<b>30 900</b>	<b>177 200</b>	<b>93 300</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)**



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 64 100 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 119 800 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 93 300 руб./кв.м.

## РЫНОК АРЕНДЫ

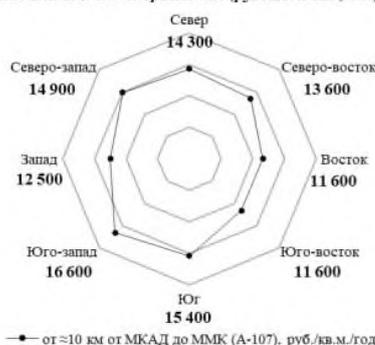
### Помещения свободного назначения

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./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 000	30 000	14 300	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	3 400	30 100	13 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	3 600	24 000	11 600	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купаня; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Мошино
Юго-восток	3 000	23 900	11 600	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 500	30 000	15 400	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	4 800	30 500	16 600	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	4 800	20 300	12 500	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	4 800	25 200	14 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	4 100	26 800	13 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

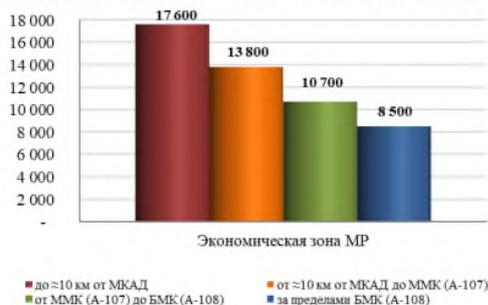
Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 11 600 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 16 600 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 800 руб./кв.м./год.

Сводные данные по аренде ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (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	14 900	14 300	11 400	14 900
Северо-восток	15 900	13 600	9 400	15 900
Восток	15 000	11 600	9 500	15 000
Юго-восток	17 300	11 600	9 700	17 300
Юг	18 300	15 400	11 600	18 300
Юго-запад	21 100	16 600	11 500	21 100
Запад	19 700	12 500	11 100	19 700
Северо-запад	18 400	14 900	11 700	18 400
Среднее значение по ЭЗ	17 600	13 800	10 700	17 600

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

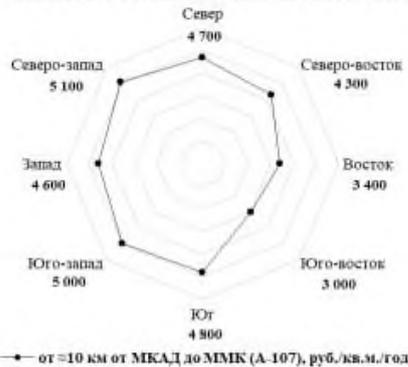
## НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 800	6 600	4 700	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцево; д.Агафониха; д.Глаголово
Северо-восток	1 800	7 200	4 300	г.Пушино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	1 300	6 500	3 400	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Мошно
Юго-восток	1 500	7 800	3 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	1 800	7 500	4 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	1 500	7 300	5 000	г.Москва, г.Троицк; г.Андреевка; г.Голышино
Запад	1 600	7 200	4 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	2 400	8 600	5 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	1 700	7 300	4 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго-восточном направлении 3 000 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 5 100 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 400 руб./кв.м./год.

Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (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	6 000	4 700	2 800	2 500
Северо-восток	5 800	4 300	3 200	-
Восток	4 900	3 400	2 200	1 400
Юго-восток	4 900	3 000	2 100	2 400
Юг	5 200	4 800	2 700	2 500
Юго-запад	6 100	5 000	3 100	2 600
Запад	5 800	4 600	3 400	2 300
Северо-запад	5 300	5 100	3 300	-
Среднее значение по ЭЗ	5 500	4 400	2 900	2 300

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 48

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

<https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf>

### 6.3. Описание местоположения

Московская область (Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположены в Красногорске. Численность населения области по данным Росстата составляет 7 133 620 чел. (2014). Плотность населения

— 160,74 чел./км<sup>2</sup> (2014 г.). Площадь области — 44 379 км<sup>2</sup>; по этому показателю область занимает 57-е место в стране.

Бюджет Московской области на 2013 год составил: доходы — 289 миллиардов рублей, расходы — 306 миллиардов рублей. Дефицит бюджета — 5,43 % от расходов. Основные статьи доходов — налоги на прибыль организаций (37,8 %) и на доходы физических лиц (34 %), а также акцизы (13 %).

Существенное влияние на экономику Московской области и, в частности, на размер ее бюджета, оказала передача с 1 июля 2012 года части территории Московской области Москве. По мнению бывшего губернатора Московской области Сергея Шойгу, в связи с расширением Москвы Московская область может ежегодно недополучать 35 млрд. рублей налогов.

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

Общая информация о Московской области

Московская область (Подмосковье) - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области - город Москва.

Площадь области - 44 379 км<sup>2</sup>; по этому показателю область занимает 57-е место в стране. Население области составляет 7 048 084 чел.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административно область состоит из 36 районов, 31 города областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области; в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области на территории городского поселения Красногорск в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти перемещено туда.

**Красково** — дачный посёлок в Московской области России. Входит в городской округ Люберцы.

Численность населения — 27 576 чел. (2023 год).

Железнодорожные платформы (Красково и Коренёво) в 27 км к юго-востоку от Казанского вокзала по Рязанской и Казанской ветке соответственно.

География

Поселок расположен в 11 км от МКАД на реке Пехорке, вдоль Егорьевского шоссе Р105 между железными дорогами Казанского и Рязанского направлений, микрорайон Коренёво — к северу от железной дороги Казанского направления.

С востока к Красково непосредственно примыкает рабочий поселок Малаховка, а с запада — Томилино.

По западной границе посёлка протекает река Пехорка; в центре посёлка расположены заполненные водой Большой и Малый Красковский, Птичий и Кладбищенский карьеры, к северу от железной дороги — Коренёвский карьер.

География

Поселок расположен в 11 км от МКАД на реке Пехорке, вдоль Егорьевского шоссе Р105 между железными дорогами Казанского и Рязанского направлений, микрорайон Коренёво — к северу от железной дороги Казанского направления.

С востока к Красково непосредственно примыкает рабочий поселок Малаховка, а с запада — Томилино.

По западной границе посёлка протекает река Пехорка; в центре посёлка расположены заполненные водой Большой и Малый Красковский, Птичий и Кладбищенский карьеры, к северу от железной дороги — Коренёвский карьер.

История

Первое упоминание селения Красково встречается в писцовых книгах за 1623 год. В ней отмечены названия древних селений: Краскова-Черленникова, Машкова, Коренева, Мотякова, и подавляющего большинства соседних сел и деревень. В 1861—1917 годах входило в состав Выхинской волости Московского уезда Московской губернии.

У Красково славная история. Именно здесь появилась первая в округе земская школа, а на деньги мецената — купца Кандыбина была построена и первая в окрестности лечебница, которая открылась 5 ноября 1898 года, которую возглавил земский врач М. С. Леоненко. За многие годы больница реконструировалась, совершенствовалась и сегодня это крупное медицинское учреждение — Люберецкая районная больница № 1.

Помимо этого, в посёлке функционируют детская и взрослая поликлиники, ветеринарная клиника для домашних животных.

С появлением железной дороги в Красково стало приезжать на дачи много горожан. Хороший климат, прекрасная природа, озеро, лес, богатая растительность привлекали на отдых многих состоятельных москвичей. На рубеже XIX—XX веков местность стала популярна у дачников, здесь бывали на отдыхе известные деятели культуры и искусства: А. П. Чехов, В. А. Гиляровский, А. М. Горький, Ф. В. Гладков и др.

Одна из дач Краскова была базой анархистов, совершивших взрыв в Леонтьевском переулке в сентябре 1919 года.

Статус посёлка городского типа (дачного посёлка) Красково получило в 1961 году.

В 2004 году постановлением Губернатора Московской области Громова Б. В. посёлок Коренёво был присоединен к посёлку городского типа Красково, став его микрорайоном.

С 2006 до 2016 гг. дачный посёлок был административным центром городского поселения Красково Люберецкого муниципального района. С 2017 года входит в городской округ Люберцы. Красково вместе с рабочим посёлком Малаховка подчинены в администрации городского округа территориальному управлению Красково-Малаховка.

В настоящее время усадебные пруды превратились в болота, парковые деревья пошли на строительство соседских дач, деревянный усадебный дом сгорел, но стародачная атмосфера сохраняется по сей день.

Население

Численность населения							
1926 <sup>[5]</sup>	1939 <sup>[6]</sup>	1959 <sup>[7]</sup>	1979 <sup>[8]</sup>	1989 <sup>[9]</sup>	2002 <sup>[10]</sup>	2006 <sup>[11]</sup>	2009 <sup>[12]</sup>
1317	↗6927	↗10 107	↗12 399	↗13 806	↘11 930	↗20 154	↘20 059
2010 <sup>[13]</sup>	2012 <sup>[14]</sup>	2013 <sup>[15]</sup>	2014 <sup>[16]</sup>	2015 <sup>[17]</sup>	2016 <sup>[18]</sup>	2017 <sup>[19]</sup>	2018 <sup>[20]</sup>
↗21 250	↗22 006	↗22 624	↗22 883	↗23 386	↗23 770	↗24 068	↗24 364
2019 <sup>[21]</sup>	2020 <sup>[22]</sup>	2021 <sup>[23]</sup>	2023 <sup>[1]</sup>				
↗24 366	↘23 910	↗27 306	↗27 576				

Экономика

На территории Краскова зарегистрировано 1108 предприятий и организаций. Наиболее высокие объемы производства имеют: ЗАО «Весомизмерительная компания Тензо-М», ООО «Машковский завод противопожарных изделий и красок», ООО «Энерготекс», ООО «Вемина Авиапрестиж», ООО «Лазер-Стиль».

Наряду с крупными компаниями на территории поселения осуществляют деятельность предприятия и организации малого и среднего бизнеса. По состоянию на январь 2016 года их количество достигло 645.

На территории поселения работают торговые сети федерального значения ПАО «Дикси Юг» (магазины «Дикси»), ПАО «Тандер» (магазины «Магнит»).

Услуги связи оказывают ООО «АВК ВЕЛКОМ» и ООО «Рескон», ОАО «Ростелеком»

## 7. Ценообразующие факторы

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен<sup>4</sup>

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения

<sup>4</sup> Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб: Издательство «МКС», 2003 — 422 с.

факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

**Таблица 14 Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен<sup>5</sup>**

Ценообразующие факторы	Значение	Описание	Интервал значений
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	От объема передаваемых прав зависит полнота права распоряжения объектом	40 %....0 %
	Аренда		В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до 100%
	Ограничения (обременения) этих прав		
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид оплаты	В зависимости от условий финансирования стоимость объекта может изменяться как в большую, так и в меньшую сторону	30 %....0 %
	Условия кредитования		
	Отсрочка оплаты		
	Бартерные сделки и пр.		
Условия продажи	Типичные условия	Условия продажи напрямую влияют на конечную стоимость. Так, аффилированные сделки, зачастую, могут производиться со значительным дисконтом	20 %....0 %
	Нетипичные условия		
	Сделка между аффилированными лицами		
	Иные условия		
Условия рынка	Изменения цен за период между датами сделки и оценки	Данные характеристики продиктованы рынком и имеют тесную связь с макроэкономической ситуацией	20 %....0 % Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
	Скидки к ценам предложений		
	Иные условия		
Транспортная доступность	Плохая	Доступность недвижимости личным и общественным транспортом существенно влияет на стоимость	50%...0%. Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения.
	Средняя		
	Хорошая		
Местоположение объекта	Глобальное (близость к транспортным узлам, удаленность от метро, окружение, престижность района и пр)	Одна из основных характеристик, влияющих на стоимость объекта. Глобальное местоположение имеет сильную взаимосвязь с транспортной доступностью. Зачастую невозможно выявить влияние на стоимость локального местоположения	50 %....0 %
	Локальное (расположение внутри района или здания, этаж, вид из окон, красная линия, отдельный вход, проходимость места и пр.)		
Общая площадь объекта	Сверхмалая	Влияет на потенциальные возможности развития бизнеса. В большинстве случаев наблюдается обратная зависимость стоимости от площади	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%.
	Малая		
	Средняя		
	Крупная		
Назначение	Производственное/складское	Назначение объекта влияет на его доходность. Зачастую для отдельных видов деятельности требуются дополнительные разрешения	50 %....0 %
	Офисное		
	Торговое		
	Иное		
Наличие коммуникаций	Газоснабжение		

<sup>5</sup> Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб: Издательство «МКС», 2003 — 422 с.

	Электроснабжение	Объекты недвижимости со всеми подведенными коммуникациями ценятся значительно дороже своих аналогов без коммуникаций	20 %...0 %
	Теплоснабжение / кондиционирование		
	Водоснабжение		
	Канализация		
Техническое состояние	Аварийное	Влияет на объем дополнительных инвестиций, необходимых для приведения объекта к состоянию, пригодному к эксплуатации (в зависимости от качества и вида отделки)	80 %.....0%
	Требуется ремонт		
	Удовлетворительное		
	Хорошее		
Экономические характеристики	Отличное/после ремонта	Размер корректировки обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и предусматривают совместную продажу	до 50 %
	Уровень операционных расходов		
	Условия аренды		
	Состав арендаторов		
Другие элементы (характеристики), влияющие на стоимость	Например, наличие дополнительных улучшений: сейфовые ячейки, кассовые узлы, депозитарии, встроенные холодильники и пр.	Обычно это характеристики, присущие конкретному назначению объекта, ведущие к его удорожанию или снижению	30 %...0 %

Источник информации: <https://www.ocenchik.ru/>

Анализ открытых источников информации, в т. ч. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно–практический Центр Профессиональной Оценки», 2022; Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2021 г. Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для Москва и Московской области. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2020 г.; Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и московская область) 6-е издание ABN GROUP Москва 01.01.2023 г

## 8. Общие понятия оценки, подходы к оценке

### 8.1 Термины и определения

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

#### Общие термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

**Основная терминология, используемая в доходном подходе**

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

**Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

**Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

**Объем исследования**

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заклучение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района

расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

**Затратный подход.** Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

**Сравнительный подход.** Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

**Доходный подход.** Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

#### **Обоснование отказа от использования затратного и доходного подхода**

##### **Затратный подход**

*Обоснование применимости или отказ от применения подхода к оценке.*

Объектом оценки является нежилое помещение, расположенное в отдельно стоящем здании, границы земельного участка под оцениваемым нежилым помещением не выделены. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятых помещений – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания,

частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Применить затратный подход непосредственно в оценке величины рыночной ставки арендной платы для аналогичных объектов недвижимости не представляется возможным, так как создание объекта, предусматривающее получение полного пакета прав собственности по определению не может выступать альтернативой аренде, включающей только право пользования (т.е. принцип замещения при оценке аренды неприменим).

В силу вышеизложенного аргумента Оценщик вынужден отказаться от применения затратного подхода.

#### **Доходный подход**

*Обоснование применимости или отказ от применения подхода к оценке.*

Анализ рынка аренды нежилых помещений в районе города показывает, что существует большой разброс ставок аренды на торговые помещения.

Оценщик не располагает данными о стабильных потоках доходности (подтвержденные арендные ставки из договоров аренды, а также условий аренды, срока аренда, учета площадей (рабочей, мест общего пользования и т.д.) за достаточный длительный период как оцениваемых объектов недвижимости, так и сдаваемых в аренду анализируемых объектов, поэтому не может обоснованно использовать доходный подход в определении рыночной стоимости. Иная информация может ввести в заблуждение заинтересованные стороны. Следовательно, по мнению Оценщика, достаточных оснований для применения доходного подхода в данном исследовании нет для определения рыночной стоимости годовой арендной платы объектов недвижимости.

Следовательно, оценщик счел на основе вышеизложенного, что применение доходного подхода не отразит реальную рыночную стоимость.

#### **Сравнительный подход**

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке недвижимости и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объект - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объект отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

**ВЫВОД:** Оценщик принял решение отказаться от определения объекта оценки методами затратного и доходного подходов. Целью настоящих расчетов является определение рыночной стоимости объекта оценки. В соответствии с изложенным выше, рыночную стоимость объекта оценки наиболее адекватно будет отражать метод сравнительного анализа продаж, как наиболее объективно отражающий на текущий момент времени сделки с аналогичными объектами, сложившуюся конъюнктуру и мотивацию продавца и покупателя на открытом конкурентном рынке.

При определении итоговой величины стоимости объекта оценки и при наличии результата, полученного применяя сравнительный подход, весомость этого подхода при определении рыночной стоимости, по сложившемуся в российской практике оценки обычаю, является приоритетной и составляет более 60% от «веса» рыночной стоимости. Таким образом, можно сделать вывод, что результат, полученный на основе применения одного метода сравнительного анализа продаж будет исключительно корректным для поставленных целей.

#### **Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения была выбрана цена за 1 кв. м, так как это наиболее распространенная и принятая в обиходе при расчете стоимости аренды и объектов капитального строительства, единица сравнения, поэтому отказываемся от других единиц сравнения.

## **9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже<sup>6</sup> объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок аренды недвижимости Люберецкого района Московской области на интернет ресурсах <http://realty.dmir.ru/>; <http://msk.idinaidi.ru/>; <http://www.007dom.ru>. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

#### **Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает удельный показатель – почасовую арендную ставку помещения, выраженную в рублях.

Выбор единицы сравнения оценщиком основан на следующих соображениях:

- Данная единица сравнения является общепринятой и наиболее широко используемой единицей сравнения на рынке краткосрочной аренды помещений в г. Москве. Эта единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами в рассматриваемом сегменте рынка. Тексты предложений об аренде объектов коммерческой недвижимости почти всегда содержат показатель – ставка аренды за помещение в час. Оценщик также использует этот показатель в качестве единицы сравнения при проведении оценки.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, т. е. известна общая площадь и для объекта оценки и для объектов-аналогов

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов.

От использования других единиц сравнения (этаж, полезная площадь, торговая площадь и т.д.) оценщик решил отказаться по следующим причинам:

- Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) участниками и аналитиками рассматриваемого сегмента рынка.

- Данные единицы сравнения не всегда являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов.

- Данные единицы сравнения не являются удельными характеристиками, что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов.

- Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

<sup>6</sup> Под продажей подразумевается переход права (собственности; аренды, пользования; право хозяйственного ведения; право оперативного управления и т.д.)

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы и Московской области, которая характеризуется преобладающим количеством предложений к аренде объектов коммерческой недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды объекта-аналога за 1 кв. м в год, выраженная в рублях.

На дату проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Сравнительный анализ приведен в таблице.

#### **Исследование рынка и подбор объектов-аналогов**

В результате анализа местоположения объекта оценки, уровня обеспеченности инженерными коммуникациями и анализу рынка коммерческой недвижимости на дату оценки, были выделены различные сегменты рынка коммерческой недвижимости и определены все ценообразующие факторы.

При этом были выделены различные сегменты рынка аренды коммерческой недвижимости и определены все ценообразующие факторы.

Подбор объектов-аналогов осуществлялся с учетом местоположения объекта оценки, категории оцениваемого нежилого здания разрешенного использования.

Объекты-аналоги для итогового расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей на основе сегментирования рынка – это процесс разбиения рынка на сектора, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов. К типичным характеристикам для данного сегмента коммерческой недвижимости являются:

На дату проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Сравнительный анализ приведен в таблице.

### **9.1 Расчет стоимости удельной стоимости офисных помещений**

Для определения рыночной стоимости арендной ставки офисных помещений Оценщик рассчитал удельную стоимость среднего значения площади условного офисного помещения на 1-м этаже

**Таблица 12 Средняя площадь**

№ п/п	Адрес	№ на поэтажном плане	Площадь, кв. м
1	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	1	63,1
2	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	2	84,8
3	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	3	64,0
4	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	9	63,1
5	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	2, 3, 18	100,2
6	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	22	19,5
7	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	14, 26	57,2
8	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	23, 24	58,0
9	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	4	14,9
10	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	17, 18	19,6
11	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	20, 21	20,7
12	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	8	40,7
13	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	11	64,4
14	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	12	64,8
15	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	13	60,3
Среднее значение			53,02

Таблица 13 Характеристики объектов-аналогов

Описание объекта	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источники информации			<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/185159361/">https://www.cian.ru/rent/commercial/185159361/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287409149/">https://www.cian.ru/rent/commercial/287409149/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287289510/">https://www.cian.ru/rent/commercial/287289510/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285495165/">https://www.cian.ru/rent/commercial/285495165/</a>
Местоположение		Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Московская область, Люберецы городской округ, Красково дп, ул. Карла Маркса, д. 117	Московская область, Люберецы городской округ, Красково дп, КЗС поселок 17	Московская область, Люберецы городской округ, Красково дп, Коренево поселок, ул. Чехова, 13/3	Московская область, Люберецы городской округ, Красково дп, ул. Карла Маркса, д. 1/1
Цена предложения	руб/в месяц		26 500	130 000	99 000	170 000
НДС			УСН	УСН	УСН	НДС включен
Цена 1 м.кв. в год с НДС	руб./кв. м		6 000	5 778	5 400	8 897
Форма реализации		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Поправка на торг			предложение	предложение	предложение	предложение
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения		24.05.2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
Удаленность от МКАД	км	Между 10 км от МКАД и ММК	Между 10 км от МКАД и ММК	Между 10 км от МКАД и ММК	Между 10 км от МКАД и ММК	Между 10 км от МКАД и ММК
Направление	Шоссе	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское
Общая площадь	кв.м	<b>54,02</b>	<b>53,00</b>	<b>270,00</b>	<b>220,00</b>	<b>229,30</b>
Расположение относительно красной линии		Нет	Нет	Нет	Нет	Да
Коммуникации		все	все	все	все	все
Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж		1	2	1	-1	1
Доступ к объекту		Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Наличие отдельного входа		Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние помещения		Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Без ремонта
Назначение помещения		ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

Таблица 14 Расчетная таблица

Описание объекта	Ед. изм.	Объект	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4	
Источники информации			<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/185159361/">https://www.cian.ru/rent/commercial/185159361/</a>	Корректировка, руб./кв.м	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287409149/">https://www.cian.ru/rent/commercial/287409149/</a>	Корректировка, руб./кв.м	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287289510/">https://www.cian.ru/rent/commercial/287289510/</a>	Корректировка, руб./кв.м	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285495165/">https://www.cian.ru/rent/commercial/285495165/</a>	Корректировка, руб./кв.м
Местоположение		Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Московская область, Люберецы городской округ, Красково дп, ул. Карла Маркса, д. 117		Московская область, Люберецы городской округ, Красково дп, КЗС поселок 17		Московская область, Люберецы городской округ, Красково дп, Коренево поселок, ул. Чехова, 13/3		Московская область, Люберецы городской округ, Красково дп, ул. Карла Маркса, д. 1/1	
<b>Цена предложения</b>	руб.		26 500		130 000		99 000		170 000	
<b>Цена 1 м.кв. в год</b>	руб./кв.м		6 000,0		5 777,8		5 400,0		8 897	
<b>Форма реализации</b>		Аренда	Аренда		Аренда		Аренда		Продажа	
Корректировка	%		0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 000,0		5 777,8		5 400,0		8 896,6	
<b>Поправка на торг</b>			предложение		предложение		предложение		предложение	
Корректировка	%		0,872	-770,4	0,872	-741,9	0,872	-693,4	0,872	-1 142,3
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 229,6		5 035,9		4 706,6		7 754,3	
<b>Условия продажи</b>			рыночные		рыночные		рыночные		рыночные	
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 229,6		5 035,9		4 706,6		7 754,3	
<b>Дата предложения</b>		24.05.23	Май 2023		Май 2023		Май 2023		Май 2023	
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 229,6		5 035,9		4 706,6		7 754,3	
<b>Направление</b>		Егорьевское	Егорьевское		Егорьевское		Егорьевское		Егорьевское	
Корректировка	%		1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 229,6		5 035,9		4 706,6		7 754,3	
<b>Удаленность от МКАД</b>	мин./пеш.	Между 10 км от МКАД и ММК	Между 10 км от МКАД и ММК		Между 10 км от МКАД и ММК		Между 10 км от МКАД и ММК		Между 10 км от МКАД и ММК	
Корректировка	коэф.		1,000	0,0	1,000	0,00	1,000	47,1	1,000	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 229,6		5 035,9		4 706,6		7 754,3	
<b>Общая площадь</b>	кв.м	<b>54,02</b>	<b>53,00</b>		<b>270,00</b>		<b>220,00</b>		<b>229,30</b>	
Корректировка			1,00	-13,0	1,23	1 181,7	1,20	950,6	1,21	1 616,8
Скорректированная цена			5 216,6		6 217,6		5 657,2		9 371,1	
<b>Расположение относительно красной линии</b>		Нет	Нет		Нет		Нет		Да	
Корректировка	коэф.		1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0	0,80	-1 874,2
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 216,6		6 217,6		5 657,2		7 496,9	
<b>Эксплуатационные расходы</b>			Не включены		Не включены		Не включены		Не включены	
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 216,6		6 217,6		5 657,2		7 496,9	
<b>Наличие отдельного входа</b>		Нет	Есть		Есть		Есть		Есть	

Корректировка	Коэф.		0,83	-869,4	0,83	-1 036,3	0,83	-942,9	0,83	-1 249,5
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 347,1		5 181,3		4 714,36		6 247,4	
<b>Коммуникации</b>		Все	Все		Все		Все		Все	
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 347,1		5 181,3		4 714,4		6 247,4	
<b>Тип объекта</b>		встроенное помещение	встроенное помещение		встроенное помещение		встроенное помещение		встроенное помещение	
Корректировка	коэф.		1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 347,1		5 181,3		4 714,4		6 247,4	
<b>Этаж расположения</b>		1	2		1		3		1	
Корректировка	коэф.		1,219	953,9	1,219	1 136,9	1,000	-0,3	1,000	-0,4
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 301,0		6 318,3		4 714,0		6 247,0	
<b>Назначение помещения</b>		ПСН	ПСН		ПСН		ПСН		ПСН	
Корректировка	Коэф.		1,0	0,0	1,0	0,0	1,00	0,0	1,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 301,0		6 318,3		4 714		6 247,0	
<b>Класс</b>		Свободный	Свободный		Свободный		Свободный		Свободный	
Корректировка	Коэф.		1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 301		6 318,3		4 714		6 247,0	
<b>Состояние помещения</b>		Рабочее	Рабочее		Рабочее		Рабочее		Без ремонта	
Корректировка	руб./кв.м		1,00	0	1,00	0,0	1,00	0,0	0,8	-1 353,1
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 301,0		6 318,3		4 714		4 893,8	
Общая валовая коррекция, без учета торго и НДС				1 836,4		3 354,9		1 987,9		6 094,1
В % от цены предложения	%		30,6		58,1		36,8		68,5	
Весовой коэффициент			0,250		0,250		0,250		0,250	
<b>Стоимость объекта 1 кв. м/год с учетом НДС</b>	руб./кв.м	<b>5 306,80</b>								

Источник информации: расчёты Оценщика

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

Формула Коэффициент вариации  $V = \sigma/a * 100\%$

где:

V - коэффициент вариации,

$\sigma$  - среднеквадратическое отклонение,

a - среднее арифметическое.

Значение коэффициента вариации составляет 12 %. 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 (отличная сходимость), от 10% до 20% относится к средней (хорошая сходимость), больше 20% и меньше 33% к значительной (удовлетворительная сходимость), и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, коэффициенту вариации 12 % соответствует хорошая сходимость. Величина значения коэффициента вариации не превысила 33 %, следовательно, выборка однородна. Поскольку значение коэффициента вариации (12 %) меньше допустимого значения (33 %), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Для определения расстояния использовалась функция Яндексa <https://old.maps.yandex.ru>

**Обоснование вносимых корректировок.****Вид права**

Права на объекты – аналоги и объект оценки одинаковы, поэтому поправка не вносится.

**Финансовые условия**

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Условия продажи**

Условия покупки и продажи объектов-аналогов являются схожими для объектов на рынке недвижимости, на которых определяется стоимость объекта оценки. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия купли-продажи равна 0.

**Дата предложения**

Все аналоги выставлены на продажу и актуальны на дату оценки, корректировка не применялась.

**Корректировка на НДС****Таблица 19 Корректировка на НДС**

Налоговый режим	НДС	Корректировка
ОСНО	Включен	1
ОСНО	Без НДС	1,2
УСН	Не применимо	1

Источник: Составлено Оценщиком

Корректировка рассчитана по формуле:

$K = FO/ФА$ , где:

K – корректировка;

FO – значение фактора для объекта оценки

ФА – значение фактора для объекта аналога

**Таблица 20 Расчет корректировки на НДС**

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
НДС	Включен	УСН	УСН	УСН	Вкл.
Фактор	1	1	1	1	1
Корректировка		1	1	1	1

Источник: Составлено Оценщиком

**Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

На этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого Объекта сравнительным подходом к заявленным следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

**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
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,84	8,95	16,63

Источник: «Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область)» 6-е издание АВN-Group МОСКВА, 01.01.2023 г. Стр. 54

Корректировка рассчитана по формуле:

$K = FO/ФА$ , где:

K – корректировка;

FO – значение фактора для объекта оценки

ФА – значение фактора для объекта аналога

**Таблица 18 Корректировка на торг**

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Предложение/сделка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Фактор	0,8716	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка		0,872	0,872	0,872	0,872

Источник информации: расчет Оценщика

**Корректировка на удаленность**

Месторасположение

Фактор местоположения является одним из важнейших ценообразующих факторов на рынке недвижимости. Объект оценки и аналоги расположены по направлению Егорьевское шоссе

Объект оценки и аналоги находятся в одной категории удаленности от МКАД, корректировка не применялась

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,13

Источник: «Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область)» 6-е издание ABN-Group МОСКВА, 01.01.2023 г. Стр. 54

**Корректировка на красную линию**

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

Источник: «Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область)» 6-е издание ABN-Group МОСКВА, 01.01.2023 г. Стр. 55

**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

Корректировка рассчитана по формуле:

$K = FO/FA$ , где:

K – корректировка;

FO – значение фактора для объекта оценки

FA – значение фактора для объекта аналога

**Таблица 18 Корректировка на красную линию**

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Красная линия	Нет	Нет	Нет	Нет	Да
Фактор	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2500
Корректировка		1,000	1,000	1,000	0,800

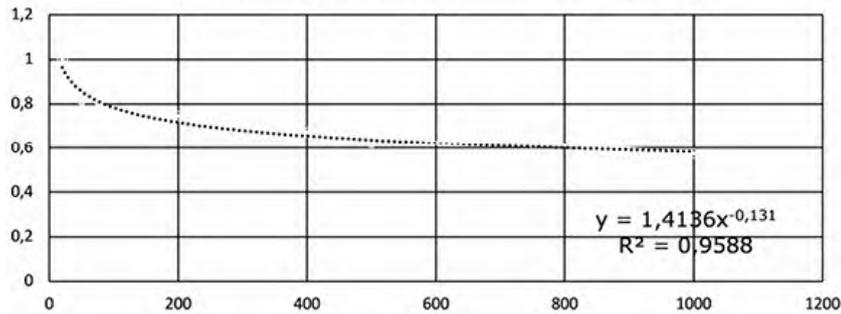
Источник информации: расчет Оценщика

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» для г. Москва и Московской области. Нижний Новгород, 2020. Стр. 52.

**Корректировка на площадь помещения**

Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв. м. Размер корректировки был определен на основании Источник: «Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область)» 6-е издание ABN-Group МОСКВА, 01.01.2023 г. Стр. 57

Зависимость коэффициента от площади



Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$Y = 1,4136 * x^{-0,131}$$

где: Y - индекс;

x - площадь объекта.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$КП = C_{00} / C_{a0}$$

где: КП - размер корректировки на площадь;

$C_{00}$  - расчетное значение индекса площади дома на размер его площади для объекта оценки;

$C_{a0}$  - расчетное значение индекса площади дома на размер его площади для объекта-аналога

**Таблица 21 Расчет корректировки**

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	54,02	53,00	270,00	220,00	229,30
Фактор	0,8382	0,8403	0,6789	0,6974	0,6936
Параметр		0,998	1,235	1,202	1,209

Источник информации: расчет Оценщика

#### Корректировка на этаж

#### Корректировка на этаж расположения

Один из факторов, влияющих на цену коммерческой недвижимости — это расположение помещений в здании. Как правило, помещения, расположенные в подвале или на цокольном этаже, или на 2-ом этаже и выше стоят дешевле, чем помещения, расположенные на 1-ом этаже.

Данная корректировка актуальна для коммерческой недвижимости торгового назначения, объектов общественного питания и офисной недвижимости.

Объект оценки и все объекты-аналоги – это здания, в которых помещения расположены на разных этажах, в том числе и в подвале или на мансарде. Корректировка рассчитывалась на основании данных Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для гор. Москвы и Московской области. Нижний Новгород, июнь 2020 г. Стр. 103.

г. Москва (цена/арендные ставки)				
Этаж расположения	аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки				
1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

В случаях, когда оцениваемое помещение или объект аналог расположены на различных этажах здания, величина корректировки рассчитывается пропорционально площадям размещения объекта недвижимости. В случае, где площади по этажам не указаны Оценщик исходил из допущения о равном распределении площадей по этажам

**Таблица 32 Расчет корректировки**

Наименование	Коррект. Коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м		54,0	53,0	270,0	220,0	229,3
в т.ч.						
подвал	0,70	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь	0,77	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1-ый этаж	1,00	54,0	0,0	0,0	220,0	229,3

2-й и выше	0,82	0,0	53,0	270,0	0,0	0,0
Доля подвала		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1-го этажа		1,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Доля 2-го этажа		0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
Удельный показатель		1,000	0,820	0,820	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент			1,219	1,219	1,000	1,000

Источник информации: расчеты Оценщика

### **Корректировка на наличие отдельного входа**

Корректировка рассчитывалась на основании данных Источник: «Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область)» 6-е издание ABN-Group МОСКВА, 01.01.2023 г. Стр. 57

## **8. Наличие отдельного входа**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

Корректировка рассчитана по формуле:

$K = FO/FA$ , где:

K – корректировка;

FO – значение фактора для объекта оценки

FA – значение фактора для объекта аналога

**Таблица 24 Расчет корректировки**

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Отдельный вход	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Фактор	1,0000	1,2000	1,2000	1,2000	1,2000
Корректировка		0,833	0,833	0,833	0,833

. Источник информации: расчет Оценщика

### **Корректировка по типу объекта**

Рис. 24 Значение корректировок

## **2. Тип объекта**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,02	1,06

Источник: «Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область)» 6-е издание ABN-Group МОСКВА, 01.01.2023 г. Стр. 53

Корректировка рассчитана по формуле:

$K = FO/FA$ , где:

K – корректировка;

FO – значение фактора для объекта оценки

FA – значение фактора для объекта аналога

**Таблица 26 Расчет корректировки**

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Здание/помещение	встроенное помещение				
Фактор	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000

Источник информации: расчет Оценщика

### **Корректировка по физическому состоянию**

Состояние здания объекта оценки оценщик принимает как хорошее. Все объекты аналоги имеют хорошее состояние. Корректировка не применялась.

По остальным параметрам объект оценки и аналоги схожи, корректировки не производились.

**В результате проведенных расчетов стоимость права пользования и владения на условиях аренды, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет:**

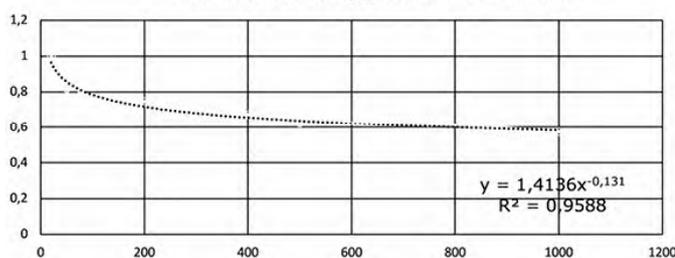
**5 306,80 (Пять тысяч триста шесть) рублей 80 копеек за 1 кв. м/год, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов**

Все помещения в здании расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121, кадастровый № 50:22:0000000:97196, отличаются от рассчитанного выше помещения только по площади и этажу.

**Корректировка на площадь помещения**

Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв. м. Размер корректировки был определен на основании Источник: «Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область)» 6-е издание ABN-Group МОСКВА, 01.01.2023 г. Стр. 57

Зависимость коэффициента от площади



Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$Y = 1,4136 * x^{-0,131}$$

где: Y - индекс;

x - площадь объекта.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$КП = C_{00} / C_{0a}$$

где: КП - размер корректировки на площадь;

C<sub>00</sub> - расчетное значение индекса площади дома на размер его площади для объекта оценки;

C<sub>0a</sub> - расчетное значение индекса площади дома на размер его площади для объекта-аналога

**Корректировка на этаж расположения**

Один из факторов, влияющих на цену коммерческой недвижимости — это расположение помещений в здании. Как правило, помещения, расположенные в подвале или на цокольном этаже, или на 2-ом этаже и выше стоят дешевле, чем помещения, расположенные на 1-ом этаже.

Данная корректировка актуальна для коммерческой недвижимости торгового назначения, объектов общественного питания и офисной недвижимости.

Объект оценки и все объекты-аналоги – это здания, в которых помещения расположены на разных этажах, в том числе и в подвале или на мансарде. Корректировка рассчитывалась на основании данных Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для гор. Москвы и Московской области. Нижний Новгород, июнь 2020 г. Стр. 103.

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

В случаях, когда оцениваемое помещение или объект аналог расположены на различных этажах здания, величина корректировки рассчитывается пропорционально площадям размещения объекта недвижимости. В случае, где площади по этажам не указаны Оценщик исходил из допущения о равном распределении площадей по этажам

Таблица 14 Расчетная таблица

№ п/п	Адрес	Здание	Этаж	№ на поэтажном плане	Кадастровый номер здания	Площадь, кв. м	Назначение частей помещений	Удельная стоимость 1 кв. м на первом этаже	Корректировка на этаж	Индекс площади ОО	Корректировка на площадь	Рыночная стоимость руб./1 кв. м в год
1	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	1	50:22:0000000:97196	63,1	Кабинет практических занятий	5 306,80	0,78	0,9184	1,0141	<b>4 198</b>
2	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	2	50:22:0000000:97196	84,8	Кабинет практических занятий	5 306,80	0,78	0,8943	1,0414	<b>4 311</b>
3	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	3	50:22:0000000:97196	64,0	Кабинет практических занятий	5 306,80	0,78	0,9172	1,0154	<b>4 203</b>
4	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	Цоколь	9	50:22:0000000:97196	63,1	Кабинет практических занятий	5 306,80	0,78	0,9184	1,0141	<b>4 198</b>
5	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	2, 3, 18	50:22:0000000:97196	100,2	Мойка, кухня, буфет	5 306,80	1	0,8809	1,0572	<b>5 610</b>
6	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	22	50:22:0000000:97196	19,5	Подсобное помещение	5 306,80	1	1,0208	0,9124	<b>4 842</b>
7	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	14, 26	50:22:0000000:97196	57,2	Учебный кабинет, кабинет	5 306,80	1	0,9265	1,0052	<b>5 334</b>
8	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	23, 24	50:22:0000000:97196	58,0	Библиотека	5 306,80	1	0,9254	1,0064	<b>5 341</b>
9	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	1	4	50:22:0000000:97196	14,9	Кабинет практических занятий	5 306,80	1	1,0458	0,8905	<b>4 726</b>

№ п/п	Адрес	Здание	Этаж	№ на поэтажном плане	Кадастровый номер здания	Площадь, кв. м	Назначение частей помещений	Удельная стоимость 1 кв. м на первом этаже	Корректировка на этаж	Индекс площади ОО	Корректировка на площадь	Рыночная стоимость руб./1 кв. м в год
10	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	3	17, 18	50:22:0000000:97196	19,6	Учебный кабинет	5 306,80	0,87	1,0203	0,9128	<b>4 214</b>
11	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	3	20, 21	50:22:0000000:97196	20,7	Фотолаборатория	5 306,80	0,87	1,0153	0,9173	<b>4 235</b>
12	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	8	50:22:0000000:97196	40,7	Рекреация	5 306,80	0,87	0,9553	0,9748	<b>4 501</b>
13	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	11	50:22:0000000:97196	64,4	Учебный кабинет	5 306,80	0,87	0,9167	1,0159	<b>4 691</b>
14	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	12	50:22:0000000:97196	64,8	Актальный зал	5 306,80	0,87	0,9162	1,0165	<b>4 693</b>
15	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Центральный учебный комбинат	4	13	50:22:0000000:97196	60,3	Учебный кабинет	5 306,80	0,87	0,9221	1,0099	<b>4 663</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**В результате проведенных расчетов стоимость права пользования и владения на условиях аренды, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет с учетом округления:**

- Помещение п. 1 (цокольный этаж), площадь 63,1 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121  
4 198 (Четыре тысяч сто девяносто восемь) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
- Помещение п. 2 (цокольный этаж), площадь 84,8 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121  
4 311 (Четыре тысячи триста одиннадцать) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
- Помещение п. 3 (цокольный этаж), площадь 64,0 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121  
4 203 (Четыре тысячи двести три) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
- Помещение п. 9 (цокольный этаж), площадь 63,1 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121  
4 198 (Четыре тысячи сто девяносто восемь) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
- Помещение п. 2,3,18 (первый этаж), площадь 100,2 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121  
5 610 (Пять тысяч шестьсот десять) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
- Помещение п. 22 (первый этаж), площадь 19,5 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121  
4 842 (Четыре тысяч восемьсот сорок два) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
- Помещение п. 14, 26 (первый этаж), площадь 57,2 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121  
5 334 (Пять тысяч триста тридцать четыре) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
- Помещение п. 23, 24 (первый этаж), площадь 58 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121  
5 341 (Пять тысяч триста сорок один) рубль за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
- Помещение п. 4 (первый этаж), площадь 14,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121  
4 726 (Четыре тысячи семьсот двадцать шесть) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
- Помещение п. 20, 21 (третий этаж), площадь 20,7 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121  
4 235 (Четыре тысяч двести тридцать пять) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
- Помещение п. 8 (четвертый этаж), площадь 40,7 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121  
4 501 (Четыре тысячи пятьсот один) рубль за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
- Помещение п. 11 (четвертый этаж), площадь 64,4 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121  
4 691 (Четыре тысячи шестьсот девяносто один) рубль за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
- Помещение п. 12 (четвертый этаж), площадь 64,8 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121  
4 693 (Четыре тысячи шестьсот девяносто три) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
- Помещение п. 13 (четвертый этаж), площадь 60,3 кв. м., расположенного по адресу: д.п. Красково, ул. Карла Маркса д.121  
4 663 (Четыре тысячи шестьсот шестьдесят три) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей

## 9.2 Расчет стоимости производственно-складских помещений

Таблица 15 Характеристики объектов-аналогов

Описание объекта	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источники информации			<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284996221/">https://www.cian.ru/rent/commercial/284996221/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/286990220/">https://www.cian.ru/rent/commercial/286990220/</a>	<a href="https://lyuberty.cian.ru/rent/commercial/286437033/">https://lyuberty.cian.ru/rent/commercial/286437033/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287509577/">https://www.cian.ru/rent/commercial/287509577/</a>
Местоположение		Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Московская область, Люберецы городской округ, Жилино-1 поселок 112/1	Московская область, Люберецы городской округ, Томилино рп. Ул. Гаршина, 11сб	Московская область, Люберецы ВУГИ поселок 1с1	Московская область, Люберецы городской округ, Жилино-1 поселок
Цена предложения	руб/в месяц		382 608	86 400	250 120	370 000
НДС			УСН	НДС включен	УСН	УСН
Цена 1 м.кв. в год с НДС	руб./кв.м		7 000	5 760	4 056	6 041
Форма реализации		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Поправка на торг			предложение	предложение	предложение	предложение
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения		24.05.2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
Удаленность от МКАД	мин. пешком	Между 10 км от МКАД и ММК	Между 10 км от МКАД и ММК	Между 10 км от МКАД и ММК	Между 10 км от МКАД и ММК	Между 10 км от МКАД и ММК
Направление	Шоссе	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское
Общая площадь	кв.м	<b>444,30</b>	<b>655,90</b>	<b>180,00</b>	<b>740,00</b>	<b>735,00</b>
Расположение относительно красной линии		Нет	Нет	Нет	Нет	Да
Коммуникации		все	все	все	все	все
Тип объекта		Здание	Здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж		1	1	2	1	1
Доступ к объекту		Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Наличие отдельного входа		Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние помещения		Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Назначение помещения		ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

Источник информации: <https://www.cian.ru/>

Таблица 16 Расчет производственно-складского помещения

Описание объекта	Ед. изм.	Объект	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4	
Источники информации			<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284996221/">https://www.cian.ru/rent/commercial/284996221/</a>	Корректировка, руб./кв.м	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/286990220/">https://www.cian.ru/rent/commercial/286990220/</a>	Корректировка, руб./кв.м	<a href="https://yubertsy.cian.ru/rent/commercial/286437033/">https://yubertsy.cian.ru/rent/commercial/286437033/</a>	Корректировка, руб./кв.м	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287509577/">https://www.cian.ru/rent/commercial/287509577/</a>	Корректировка, руб./кв.м
Местоположение		Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	Московская область, Люберецы городской округ, Жилино-1 поселок 112/1		Московская область, Люберецы городской округ, Томилино рп. Ул. Гаршина, 11с6		Московская область, Люберецы ВУГИ поселок 1с1		Московская область, Люберецы городской округ, Жилино-1 поселок	
<b>Цена предложения</b>	руб.		382 608		86 400		250 120		370 000	
<b>Цена 1 м.кв. в год</b>	руб./кв.м		7 000,0		5 760,0		4 056,0		6 041	
<b>Форма реализации</b>		Аренда	Аренда		Аренда		Аренда		Продажа	
Корректировка	%		0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		7 000,0		5 760,0		4 056,0		6 040,8	
<b>Поправка на торг</b>			предложение		предложение		предложение		предложение	
Корректировка	%		0,875	-876,4	0,875	-721,2	0,875	-507,8	0,875	-756,3
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 123,6		5 038,8		3 548,2		5 284,5	
<b>Условия продажи</b>			рыночные		рыночные		рыночные		рыночные	
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 123,6		5 038,8		3 548,2		5 284,5	
<b>Дата предложения</b>		24.05.23	Май 2023		Май 2023		Май 2023		Май 2023	
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 123,6		5 038,8		3 548,2		5 284,5	
<b>Направление</b>		Егорьевское	Егорьевское		Егорьевское		Егорьевское		Егорьевское	
Корректировка	%		1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 123,6		5 038,8		3 548,2		5 284,5	
<b>Удаленность от МКАД</b>	Ценовая зона	Между 10 км от МКАД и ММК	Между 10 км от МКАД и ММК		Между 10 км от МКАД и ММК		Между 10 км от МКАД и ММК		Между 10 км от МКАД и ММК	
Корректировка	коэф.		1,000	0,0	1,000	0,00	1,000	35,5	1,000	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 123,6		5 038,8		3 548,2		5 284,5	
<b>Общая площадь</b>	кв.м	<b>444,30</b>	<b>655,90</b>		<b>180,00</b>		<b>740,00</b>		<b>735,00</b>	
Корректировка			1,06	368,4	0,87	-638,7	1,08	282,2	1,08	414,5
Скорректированная цена			6 492,0		4 400,2		3 830,4		5 699,0	
<b>Наличие отдельного входа</b>		Нет	Есть		Есть		Есть		Есть	
Корректировка	Коэф.		1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 492,0		4 400,2		3 830,36		5 699,0	

<b>Коммуникации</b>		Все	Все		Все		Все		Все	
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 492,0		4 400,2		3 830,4		5 699,0	
<b>Тип объекта</b>		Здание	Здание		встроенное помещение		встроенное помещение		встроенное помещение	
Корректировка	коэф.		1,00	0,0	1,08	352,0	1,08	306,4	1,08	455,9
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 492,0		4 752,2		4 136,8		6 154,9	
<b>Этаж расположения</b>		1	1		2		3		1	
Корректировка	коэф.		1,000	0,0	1,000	0,0	1,000	0,0	1,000	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 492,0		4 752,2		4 136,8		6 154,9	
<b>Назначение помещения</b>		ПСН	ПСН		ПСН		ПСН		ПСН	
Корректировка	Коэф.		1,0	0,0	1,0	0,0	1,00	0,0	1,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 492,0		4 752,2		4 137		6 154,9	
<b>Доступ к объекту</b>		Свободный	Свободный		Свободный		Свободный		Свободный	
Корректировка	Коэф.		1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 492		4 752,2		4 137		6 154,9	
<b>Состояние помещения</b>		Рабочее	Рабочее		Рабочее		Рабочее		Рабочее	
Корректировка	руб./кв.м		1,00	0	1,00	0,0	1,00	0,0	1,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 492,0		4 752,2		4 137		6 154,9	
Общая валовая коррекция, без учета торго и НДС				368,4		990,7		659,6		870,4
В % от цены предложения	%		5,3		17,2		16,3		14,4	
Весовой коэффициент			0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость объекта 1 кв.м/год	руб./кв.м	<b>5 383,98</b>								

Источник информации: расчёты Оценщика

Для определения расстояния использовалась функция Яндекса <https://old.maps.yandex.ru>

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

Формула Коэффициент вариации  $V = \sigma/a * 100\%$

где:

V - коэффициент вариации,

$\sigma$  - среднеквадратическое отклонение,

a - среднее арифметическое.

Значение коэффициента вариации составляет 18 %. 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 (отличная сходимост), от 10% до 20% относится к средней (хорошая сходимост), больше 20% и меньше 33% к значительной (удовлетворительная сходимост), и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, коэффициенту вариации 18 % соответствует хорошая сходимост. Величина значения коэффициента вариации не превысила 33 %, следовательно, выборка однородна. Поскольку значение коэффициента вариации (18 %) меньше допустимого значения (33 %), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

#### **Обоснование вносимых корректировок.**

##### **Вид права**

Права на объекты – аналоги и объект оценки одинаковы, поэтому поправка не вносится.

##### **Финансовые условия**

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

##### **Условия продажи**

Условия покупки и продажи объектов-аналогов являются схожими для объектов на рынке недвижимости, на которых определяется стоимость объекта оценки. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия купли-продажи равна 0.

##### **Дата предложения**

Все аналоги выставлены на продажу и актуальны на дату оценки, корректировка не применялась.

#### **Корректировка на НДС**

**Таблица 19 Корректировка на НДС**

Налоговый режим	НДС	Корректировка
ОСНО	Включен	1
ОСНО	Без НДС	1,2
УСН	Не применимо	1

Источник: Составлено Оценщиком

Корректировка рассчитана по формуле:

$K = \text{ФО}/\text{ФА}$ , где:

K – корректировка;

ФО – значение фактора для объекта оценки

ФА – значение фактора для объекта аналога

**Таблица 20 Расчет корректировки на НДС**

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
НДС	Включен	УСН	Включен	УСН	УСН
Фактор	1	1	1	1	1
Корректировка		1	1	1	1

Источник: Составлено Оценщиком

#### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

На этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого Объекта сравнительным подходом к заявленным следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

## б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	12,52	7,16	18,06

Источник: «Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область)» 6-е издание ABN-Group МОСКВА, 01.01.2023 г. Стр. 72

Корректировка рассчитана по формуле:

$K = FO/FA$ , где:

K – корректировка;

FO – значение фактора для объекта оценки

FA – значение фактора для объекта аналога

**Таблица 18 Корректировка на торг**

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Предложение/сделка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Фактор	0,8748	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка		0,875	0,875	0,875	0,875

Источник информации: расчет Оценщика

**Корректировка на удаленность**

Месторасположение

Фактор местоположения является одним из важнейших ценообразующих факторов на рынке недвижимости. Объект оценки и аналоги расположены по направлению Егорьевское шоссе

Объект оценки и аналоги находятся в одной категории удаленности от МКАД, корректировка не применялась

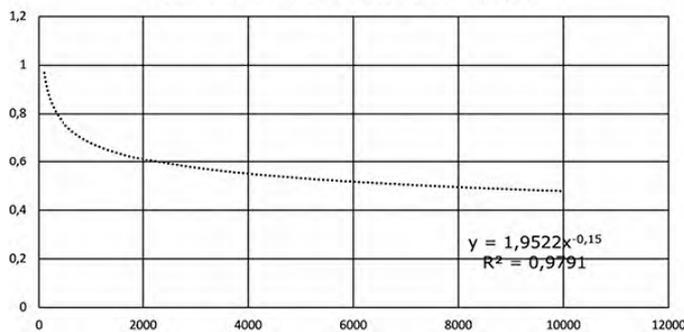
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,15

Источник: «Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область)» 6-е издание ABN-Group МОСКВА, 01.01.2023 г. Стр. 73

**Корректировка на площадь помещения**

Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв. м. Размер корректировки был определен на основании Источник: «Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область)» 6-е издание ABN-Group МОСКВА, 01.01.2023 г. Стр. 74

Зависимость коэффициента от площади



Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$Y = 1,9522 * x^{-0,15}$$

где: Y - индекс;

x - площадь объекта.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$KP = Coo / Cao,$$

где: KP - размер корректировки на площадь;

Coo - расчетное значение индекса площади дома на размер его площади для объекта оценки;

Сао - расчетное значение индекса площади дома на размер его площади для объекта- аналога

**Таблица 21 Расчет корректировки**

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	444,30	655,90	180,00	740,00	735,00
Фактор	0,7823	0,7379	0,8958	0,7247	0,7254
Параметр		1,060	0,873	1,080	1,078

Источник информации: расчет Оценщика

**Корректировка на этаж**

**Корректировка по типу объекта**

Рис. 24 Значение корректировок

## 2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий производственного/складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений производственного/складского назначения при прочих равных условиях	1,08	1,05	1,12

Источник: «Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область)» 6-е издание АВN-Group МОСКВА, 01.01.2023 г. Стр. 72

Корректировка рассчитана по формуле:

$K = \text{ФО}/\text{ФА}$ , где:

K – корректировка;

ФО – значение фактора для объекта оценки

ФА – значение фактора для объекта аналога

**Таблица 26 Расчет корректировки**

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Здание/помещение	Здание	Здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Фактор	1,0800	1,0800	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка		1,000	1,080	1,080	1,080

Источник информации: расчет Оценщика

**Корректировка по физическому состоянию**

Состояние здания объекта оценки оценщик принимает как хорошее. Все объекты аналоги имеют хорошее состояние. Корректировка не применялась.

*По остальным параметрам объект оценки и аналоги схожи, корректировки не производились.*

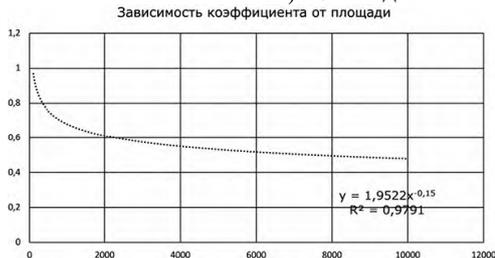
**В результате проведенных расчетов стоимость права пользования и владения на условиях аренды, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет для здания кадастровый № 50:22:0000000:97199, площадью 444,3 кв. м составляет:**

**5 383,98 (Пять тысяч триста восемьдесят три) рубля 98 копеек за 1 кв. м/год, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов**

Здание «Гараж-склад» отличается от здания «Профилакторий» только по площади. Для расчета рыночной стоимости арендной ставки нужно провести корректировку на площадь.

**Корректировка на площадь помещения**

Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв. м. Размер корректировки был определен на основании Источник: «Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область)» 6-е издание АВN-Group МОСКВА, 01.01.2023 г. Стр. 74



Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$Y = 1,9522 * x^{-0,15}$$

где: Y - индекс;

x - площадь объекта.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$КП = C_{оо} / C_{ао},$$

где: КП - размер корректировки на площадь;

Соо - расчетное значение индекса площади дома на размер его площади для объекта оценки;

Параметр	Объект оценки	Аналог
Площадь, кв. м	350,3	444,3
Фактор	0,8107	0,7823
Параметр		1,0363

$$5\ 383,98 \times 1,0363 = 5\ 579,41$$

**В результате проведенных расчетов стоимость права пользования и владения на условиях аренды, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет для здания кадастровый № 50:22:0000000:97198, площадью 350,3 кв. м составляет:**

**5 579,41 (Пять тысяч пятьсот семьдесят девять) рублей 41 копейка за 1 кв. м/год, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов**

## 7. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

Заключительным этапом определения рыночной стоимости объекта оценки является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости объекта оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

- Затратный подход. Не применялся.
- Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне ставок аренды на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы и Московской области.

- Доходный подход. Не применялся.

Поскольку расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился в рамках только одного сравнительного подхода, ему присвоен вес 100%.

Результаты определения рыночной стоимости права пользования и владения объектами оценки представлены ниже:

Помещение п. 1 (цокольный этаж), площадь 63,1 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:

**4 198 (Четыре тысяч сто девяносто восемь) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 2 (цокольный этаж), площадь 84,8 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:

**4 311 (Четыре тысячи триста одиннадцать) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 3 (цокольный этаж), площадь 64,0 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**4 203 (Четыре тысячи двести три) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 9 (цокольный этаж), площадь 63,1 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**4 198 (Четыре тысячи сто девяносто восемь) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 2,3,18 (первый этаж), площадь 100,2 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**5 610 (Пять тысяч шестьсот десять) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 22 (первый этаж), площадь 19,5 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**4 842 (Четыре тысяч восемьсот сорок два) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 14, 26 (первый этаж), площадь 57,2 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:

**5 334 (Пять тысяч триста тридцать четыре) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 23, 24 (первый этаж), площадь 58 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**5 341 (Пять тысяч триста сорок один) рубль за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 4 (первый этаж), площадь 14,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**4 726 (Четыре тысячи семьсот двадцать шесть) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 20, 21 (третий этаж), площадь 20,7 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**4 235 (Четыре тысяч двести тридцать пять) рублей за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 8 (четвертый этаж), площадь 40,7 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:

**4 501 (Четыре тысячи пятьсот один) рубль за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 11 (четвертый этаж), площадь 64,4 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121

**4 691 (Четыре тысячи шестьсот девяносто один) рубль за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 12 (четвертый этаж), площадь 64,8 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:

**4 693 (Четыре тысячи шестьсот девяносто три) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Помещение п. 13 (четвертый этаж), площадь 60,3 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:

**4 663 (Четыре тысячи шестьсот шестьдесят три) рубля за 1 кв. м/год, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей**

Здание нежилое, площадь 444,3 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:

**5 384 (Пять тысяч триста восемьдесят три) рубля за 1 кв. м/год, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов**

Здание нежилое, площадь 350,3 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121:

**5 579 (Пять тысяч пятьсот семьдесят девять) рублей за 1 кв. м/год, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов**

## 8. Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
  - утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
  - анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
  - у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
  - оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу
  - оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

Оценщик \_\_\_\_\_ /Мусатов Э. А./

Генеральный директор  
ООО «МЭН» \_\_\_\_\_ /Мусатов Э. А./

## 9. Использованные материалы:

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых печатных и Интернет-изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы. Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

### Законы и нормативные акты:

Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ);

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. №611.

### Информационно-аналитические материалы:

Оценка недвижимости: теория и практика: учеб. пособие/ Н.А. Щербакова. – М.: Издательство «Омега-Л», 2011. – 269 с.

Оценка объектов недвижимости: учебник/ А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. А.А. Варламова. – М.: ФОРУМ, 2011. – 288 с.

Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/ Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – 4-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2010. – 344 с.

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №21) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017

Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2018 г.

Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для Москва и Московской области. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород

Интернет ресурсы: <https://cian.ru/>; <http://www.nesprosta.ru/>; <http://maps.yandex.ru/>; [www.irm.ru](http://www.irm.ru/); <http://www.007dom.ru>.

## Приложение 1. Информация об объектах аналогах

### Аналоги офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения

#### Аналог №1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/185159361/>

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Люберцах > Условно-бизнес > Аренда офисов в Люберецком районе > Косового дп > Новорязанское шоссе > Новорязанское шоссе > улица Карла Маркса

26 апр, 09:36 902 просмотра, 2 закладки

### Офис, 53 м<sup>2</sup>

Московская область, Люберецкий городской округ, Косового дп, ул. Карла Маркса, 117 На карте

- Новорязанское шоссе, 14 км от МКАД
- Новогорьевское шоссе, 13 км от МКАД

В избранное Показать



10 фото

53 м<sup>2</sup> Площадь 2 из 3 Этаж Свободно Помещение

В здании института сдаются помещения под офис, 19,28,35,37,53кв.м. Охраняемая территория. Есть недорогая столовая. Туалет в каждом крыле. В стоимость входят коммунальные платежи и уборка. Предоставляем юр. адрес. Интернет, телефон по желанию.

Условия сделки

Условие	26 500 €/мес.	Тип аренды	Прочая Аренда
Цена	26 500 €/мес.	Тип аренды	Прочая Аренда
Ставка	6 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обязательный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия агента	-
Покрасить	1 мес/д		

Уточнить условия Показать

#### Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Планировка	Кабинетная
Составление	Офисная отделка
Мебель	Нет
Мощность, кВт	15
Доступ	Пропускная система
Парковка	Наземная

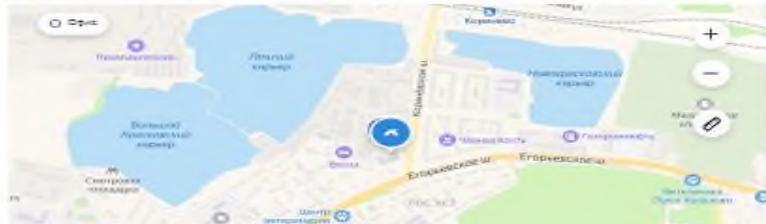
#### Инфраструктура

- ☑ Столовая
- ☑ Салон красоты

Московская область, Люберецкий городской округ, Косового дп, ул. Карла Маркса, 117

- Новорязанское шоссе, 14 км от МКАД
- Новогорьевское шоссе, 13 км от МКАД

Положенье рядом Инфраструктура Панорама



**26 500 €/мес.**  
6 000 Р за м<sup>2</sup> в год

**+7 965 311-61-98**

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены на Бюджет.Занятия

Пожалуйста, обратите внимание, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Написать

Агентство недвижимости **ЖилКомСервис**  
Документы проверены

Отчет о пригодности помещения и локдаун Купить

**ЖК «Сказка» купить квартиру — от 9,4 млн Р**  
Большой набор новостроек в Москве и Подмосковье. Купить квартиру от застройщика

Узнать больше

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены на Бюджет.Занятия

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, Баз комиссии

**+7 965 311-61-98**

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены на Бюджет.Занятия

Пожалуйста, обратите внимание, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Написать

Агентство недвижимости **ЖилКомСервис**  
Документы проверены

Отчет о пригодности помещения и локдаун Купить

**ЖК «Сказка» купить квартиру — от 9,4 млн Р**  
Большой набор новостроек в Москве и Подмосковье. Купить квартиру от застройщика

Узнать больше

Бизнес-центр **Botanica**  
Офисы класса А от 14,2 кв.м до 2,1 кв.м. Бизнес-центр с/д. Рабочая до 2024 г. Первичный этаж 20%

+7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр Botanica. Рабочая до 2024 г. в аренду от 14,2 кв.м до 2,1 кв.м. Бизнес-центр с/д. Рабочая до 2024 г. Первичный этаж 20%

117774622007, 1174025, Москва, ул. Ипполитовская, дом 17Б этаж 2, 100 кв.м 3 комнаты 19. Потенциал использования - офис/магазин

Перейти на сайт

**Продажа коммерческой недвижимости.**  
ВЦ Прайм Таун - отличное офисное здание В-III 265 кв.м, 305 тысяч/год НДС, классифицируемая

Узнать больше

## Аналог №2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/287409149/>

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Мототехника Сервисы ПМС

[+ Разместить объявление](#)

---

**Свободное назначение, 270 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Люберецкий городской округ, Красково дп, КСЗ поселок, 17 на карте

- ▲ Некрасовка - 18 мин. на транспорте
- ▲ Лукмановская - 21 мин. на транспорте
- ▲ Котельники - 18 мин. на транспорте
- ▲ Новорязанское шоссе, 14 км от МКАД
- ▲ Новогорьевское шоссе, 12 км от МКАД

В избранном

[Пожалуйста](#)

Видео 29 фото

**270 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 4**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Код объекта: 606782.  
 Сдается на длительный срок просторное офисное помещение с ремонтом в пгт Красково Люберецкого района.

Первая линия жилых домов Егорьевского шоссе, отлично подойдет как для офиса, так и для магазина. Помещение общей площадью 537 квм занимает первый и цокольный этаж четырехэтажного жилого кирпичного дома. ЦЕНА УКАЗАНА ТОЛЬКО ЗА ПЕРВЫЙ ЭТАЖ ПЛОЩАДЬЮ 270 кв.м.

На первом этаже располагается ресепшн, большая переговорная, кабинеты, комната отдыха, подобное помещение, санузел и кухня столовая, оборудованная кухонным гарнитуром, холодильником, СВЧ-печью, посудомоечной машиной. В кабинетах кондиционеры. Окна защищены решётками. Цокольный этаж без окон, свободной планировки, может использоваться под серверную, склад.

**Удобная транспортная доступность:**  
 11 км от МКАД;  
 15 минут пешком от ЖД станции Коренёво;  
 легко добраться до Москвы до ст. м. Лермонтовский проспект, Выхина, Котельники, остановка общественного транспорта в 3 мин от офиса. Рядом две федеральные трассы.

**Условная сделка**

Цена	130 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	3 778 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Напит	УСН	Минимальный срок аренды	-
Общественный платёж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Канцелярия клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожалуйста](#)

**Общая информация**

Высота потолков **2,9 м**

Московская область, Люберецкий городской округ, Красково дп, КСЗ поселок, 17

- ▲ Некрасовка 18 мин. на транспорте
- ▲ Лукмановская 21 мин. на транспорте
- ▲ Котельники 18 мин. на транспорте
- ▲ Новорязанское шоссе, 14 км от МКАД
- ▲ Новогорьевское шоссе, 12 км от МКАД

Поклонки рядом
Инфраструктура
Панорама

**130 000 Р/мес.**

3 778 Р за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН: Без комиссии

**+7 964 567-29-51**

SMS и объявления в рассылке будут доставлены на будущ. Звоните в объявлении показан контактный номер

Пожалуйста, обратите, что назвали это объявление на CIAM, и оставьте отзыв после звонка

Написать

агентство недвижимости

**Владис**

Документы проверены

агент

**Яна Жукова**

3,0 1

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

**Видео**

Бизнес-центр Botanica

Офисы класса А от 14,2 млн руб. в 3 мин. от Ботанического сада. Разорвана до 2024 г. Первый этаж 30%

+7 (495) 141-21-76

**130 000 Р/мес.**

3 778 Р за м<sup>2</sup> в год

**+7 964 567-29-51**

SMS и объявления в рассылке будут доставлены на будущ. Звоните в объявлении показан контактный номер

Пожалуйста, обратите, что назвали это объявление на CIAM, и оставьте отзыв после звонка

Написать

агентство недвижимости

**Владис**

Документы проверены

агент

**Яна Жукова**

3,0 1

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

**Видео**

Бизнес-центр Botanica

Офисы класса А от 14,2 млн руб. в 3 мин. от Ботанического сада. Разорвана до 2024 г. Первый этаж 30%

+7 (495) 141-21-76

**ЖК «Смизка» купить квартиру — от 9,4 млн Р**

Большой выбор новостроек в Москве и Подмосковье. Купить квартиру от застройщика

Узнать больше



## Аналог №4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/285495165/>

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ГИИС

[+ Разместить объявление](#)

Недвижимость в Люберцах > Инженерная > Аренда помещений свободного назначения в Люберцах район > Красково дп > Новогорьское шоссе > Новогорьское шоссе > улица Карла Маркса

32 км, 14:30 25 просмотров, 2 закладки

### Свободное назначение, 229,3 м<sup>2</sup>

Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. Карла Маркса

1 На карте

- Новогорьское шоссе, 12 км от МКАД
- Новогорьское шоссе, 10 км от МКАД

В избранном
Попалось?

11 фото

229,3 м<sup>2</sup>  
Площадь

1 из 12  
Этажи

Свободно  
Помещение

Предлагаются в долгосрочную аренду помещения 238,2 кв. м, на первом этаже 12-этажного монолитного жилого дома 2016 года постройки. Перепад линии домов, отдельный вход со стороны улицы. Помещения свободной планировки, без отделки. Подача горячая и холодная вода - разводка может быть любая; отопление центральное; вентиляция естественная, приточная; возможна установка кондиционеров. Рядом - большой жилой массив, несколько школ и детских садов. Хорошее транспортное сообщение: много автобусов и маршрутных такси до ж/д ст. Красково и станции метро Котельники. Возможно предоставление арендных каникул для ремонта/отделки помещений. Торг.

**Условия сделки**

Цена	170 000 Р/мес.	Тип аренды	Первая аренда
Ставка	8 897 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 28 333 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)
[Попалось?](#)

**170 000 Р/мес.**

8 897 Р за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены: коммунальные платежи, НДС. Без комиссии

**+7 966 059-04-90**

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены на будущ. Звоните в объявлении показан эфирный номер

Попалось? Скажите, что вышло его объявление на Циан, и оставьте отзыв после звонка

**Ольга Калмыкова**

ИП

Еще 2 объекта

Отчёт о поквартирности помещения и площади

[Купить](#)

**ЖК «Измайловский парк» — срок сдачи 4 кв. 2023**

Ипотека, рассрочка, рассрочка по договору

Все варианты на одном сайте. Множество вариантов от проверенных застройщиков.

[Узнать больше](#)

**+7 966 059-04-90**

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены на будущ. Звоните в объявлении показан эфирный номер

Попалось? Скажите, что вышло его объявление на Циан, и оставьте отзыв после звонка

**Ольга Калмыкова**

ИП

Еще 2 объекта

Отчёт о поквартирности помещения и площади

[Купить](#)

**ЖК «Измайловский парк» — срок сдачи 4 кв. 2023**

Ипотека, рассрочка, рассрочка по договору

Все варианты на одном сайте. Множество вариантов от проверенных застройщиков.

[Узнать больше](#)

**Бизнес-центр Botanica**

Офисы класса А от 14,2 млн руб. в 1 этаж, м. Ботанический сад, Работает с 2024 г. Паркинг на 300 мест

**+7 (495) 141-21-76**

Бизнес-центр Botanica. Работает только в направлении ООО «Специализированный застройщик» и ООО «Специализация», ОГРН 507746328007, ОГРН 507746328007, Москва г, ул. Новая Пироговская, дом 19/2, этаж 2, помещение 1, площадь 100 кв.м. Коммерческая недвижимость на Циан.ру

[Перейти на сайт](#)

**Продажа коммерческой недвижимости.**

БЦ Плайн Таун. Полное офисное здание 8 этаж 265 кв.м. 305 тыс руб/кв.м. НДС

Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп, ул. Карла Маркса, 1

- Новогорьское шоссе, 12 км от МКАД
- Новогорьское шоссе, 10 км от МКАД

Положено рядом

Инфраструктура

Панорама

## Аналоги склад

## Аналог №1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/284996221/>

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ГИС

Недвижимость в Люберцах » Коммунальная » Аренда зданий в Люберцах район » т.пс. Жилино-2 » Новогорьевское шоссе » Новогорьевское шоссе

19 км, 11:47 43 просмотра, 2 за последние

**Здание, 655,9 м<sup>2</sup>**  
 Московская область Люберцы городской округ Жилино-1 поселок, 112/1 на карте  
 Новогорьевское шоссе, 32 км от МКАД  
 Новогорьевское шоссе, 30 км от МКАД

382 608 Р/мес.  
 7 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменениями цены  
 УСН, без комиссии  
 +7 915 325-59-77

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на бусте. Звоните в рабочее время по адресу: Краснодарский край

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после визита

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ПСН-Риэлти

Отчет о привлекательности помещения и локации

Особняк класса De Luxe на Волге! От 7,7 млн. рублей

Особняк класса De Luxe на Волге! От 7,7 млн. рублей  
 ил 7 700 000 Р  
 Элитный исторический особняк Елизаветинка. Собственный парк, СПА-комплекс, фитнес-зал.

Производственно-складское помещение, площадью 655,90 кв. м., Стальное, центральные коммуникации, потолки 3,6 м.

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

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Прочая аренда
Цена	382 608 Р/мес.	Тип аренды	Прочая аренда
Ставка	7 000 Р за м <sup>2</sup> в год	Срок аренды	Длительный
Налет	УСН	Максимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные комиссии	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 недели		

Уточнить условия

О здании

Характеристика	Значение	Возможное назначение	Отдельно стоящее здание
Высота потолков	3,66 м	Возможное назначение	Отдельно стоящее здание
Состояние	Типовой ремонт	Мебель	Есть
Общая площадь	655,9 м <sup>2</sup>		
Выход	Отдельный с улицы		
Парковка	Открытая		

Московская область Люберцы городской округ Жилино-1 поселок, 112/1  
 Новогорьевское шоссе, 32 км от МКАД Новогорьевское шоссе, 30 км от МКАД

Положение здания Инфраструктура Панорама

Аренда помещений в магазине м.Первомайская. Недорого!

Выход на улицу. Помещение ил 10 м<sup>2</sup>. Открыты летом 2023. Звоните на парковку

Аналог №2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/286990220/>

**Склад (С), 180 м<sup>2</sup>**

Московская область, Люберцы городской округ, Тамулино рп, ул. Гаршина, 11с6. На карте

- Котельники - 15 мин. на транспорте
- Жулебино - 16 мин. на транспорте
- Лермонтовский проспект - 15 мин. на транспорте
- Новогорьковское шоссе, 12 км от МКАД
- Новогорьковское шоссе, 10 км от МКАД



**86 400 Р/мес.**  
 8760 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 909 934-21-32**  
**+7 985 963-20-84**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Бюджет. Звоните в рабочее время по номеру контактного номера

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, от этого будет зависеть

Написать



**180 м<sup>2</sup>** **2 из 3** **6X9** **5,6 м** **Свободно**  
 Площадь Этажи Сетка колонн Выс. потолков Помещение

Аренда от собственника юр. лица (ООО с НДС). Свободно 180 м<sup>2</sup> и 300 м<sup>2</sup>! Помещения идеально подойдут под СКЛАД, ПРОИЗВОДСТВО, типографию, фасовку, хранение товаров. Ваш бизнес. Есть собственный отдельный ЛИФТ (см. фото) грузоподъемностью до 500 кг. в течение месяца установим новый современный лифт - до 5 тонн. Электричество мощностью до 300кВт. Потолки более 5 метров. Огромные окна. Отопление есть. Внутренние перегородки собственник ставит под арендатора. Юр. адрес 3000 руб/мес (при необходимости). Стоимость указана с НДС. **ТОРОПИТЕСЬ!** половина этажа уже занята!

Условия сделки

Цена	86 400 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	8760 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 14 400 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Общественный платёж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Срочность поставки	Всмысле!
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия агента/мента	-
Предоплата	3 месяца		

Уточнить условия Показать фото

Общая информация

Номер налоговой	17
Высота потолков	5,6 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	На пандусе
Материал пола	Полимерный
Количество мороз. точек	4
Мощность кВт	200
Парковка	На территории
Тип парковки	Для легковесного транспорта

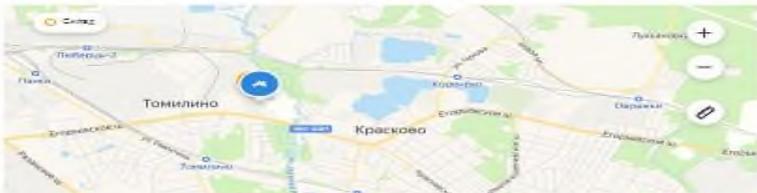
Инфраструктура

☞ Офисные помещения ☞ Столовая ☞ Буфет

Московская область, Люберцы городской округ, Тамулино рп, ул. Гаршина, 11с6

- Котельники 15 мин. на транспорте
- Жулебино 16 мин. на транспорте
- Лермонтовский проспект 15 мин. на транспорте
- Новогорьковское шоссе, 12 км от МКАД
- Новогорьковское шоссе, 10 км от МКАД

Повысить видимость Инфраструктура Панорама



**БЦ «Прайм Тайм»**  
 продажа готовых офисов м. Аэропорт

Вашему вниманию предлагается 305 тыс.руб/кв.м НДС в комплексе «Бизнес-Центр» м. Аэропорт

эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

**+7 909 934-21-32**  
**+7 985 963-20-84**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Бюджет. Звоните в рабочее время по номеру контактного номера

**86 400 Р/мес.**  
 8760 Р за м<sup>2</sup> в год

**+7 909 934-21-32**  
**+7 985 963-20-84**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Бюджет. Звоните в рабочее время по номеру контактного номера

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, от этого будет зависеть

Написать

Анна Акимова

(ИП)

Документы агента проверены

Анна Акимова

Нет отзывов

Опыт работы с 2013 года

Еще 13 объектов

Отчет о пригодности помещения и локации



**БЦ «Прайм Тайм»**  
 продажа готовых офисов м. Аэропорт

Вашему вниманию предлагается 305 тыс.руб/кв.м НДС в комплексе «Бизнес-Центр» м. Аэропорт

Узнать больше



**Бизнес-центр Botanic**  
 Первый класс А от 14,2 млн.руб. от 1 мин. м. Якиманский экв. Разрешена до 2024 г. Потреб. комис. 20%

+7 (495) 141-21-76

Инвестируйте в будущее. Развивающийся и перспективный ЦОД «Ботаника» - это современный бизнес-центр с высокими стандартами качества. Сдача в эксплуатацию 2024 г. Юр. адрес: Москва, ул. Якиманская, дом 1/2, этаж 2.

Перейти на сайт



**Аренда площадей в ТЦ у м. Первомайская**  
 от собственника!

Высокий класс. Помещение от 20 кв. м. Студийные линии 20 кв. м. Занятый этаж на проспекте

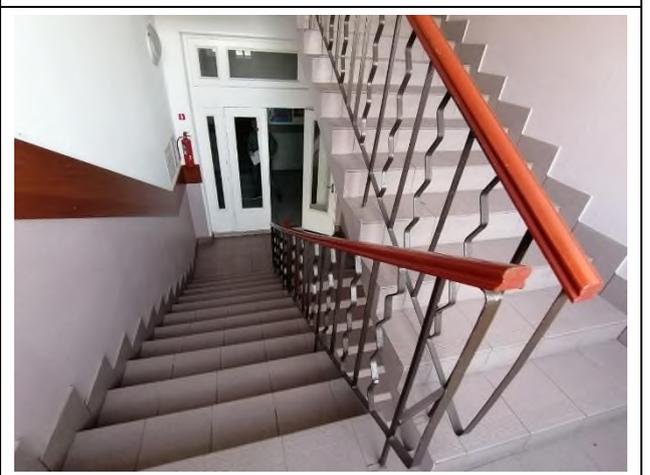
Узнать больше





## Приложение 2. Фотографии объекта оценки

Общий вид	
Центральный учебный комбинат	
	
Прилегающая территория	
	
Внутренние помещения	
	
	





Склад-гараж



Профилакторий



### Приложение 3. Копии документов заказчика

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.01.2022, поступившего на рассмотрение 31.01.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 17	
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13179987	
Кадастровый номер:	50:22:0000000:97196
Номер кадастрового квартала:	50:22:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1300 06.10.1995 Люберецкое БТИ
Местоположение:	Московская область, Люберецкий район, пос. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121
Площадь, м2:	3084,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	центральный учебный комбинат
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1972
Кадастровая стоимость, руб:	48823375.98
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Ивлиев Иван Сергеевич, действующий(ая) от имени заявителя ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ОТРАСЛЕВОЙ НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР", 5027034655

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16		
Всего разделов: 2			
Всего листов выписки: 17			
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13179987			
Кадастровый номер:	50:22:0000000:97196		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Российская Федерация
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-22/085/2014-081 08.09.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Федеральное государственное автономное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования "Отраслевой научно-методический Центр", ИНН: 5027034655, ОГРН: 1035005017816
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 50-50-22/085/2014-079 08.09.2014 00:00:00
3	Документы-основания	3.2	Распоряжение Территориального Управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (ТУ Росимущества в Московской области), № 544, выдан 06.12.2013
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13179987		Всего листов выписки: 17
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97196
5.1	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	08.12.2021 17:27:48
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/153/2021-36
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка № 5850704602 из постановления № 406186729/5021(ИП № 140213/21/50021-ИП от 2021-05-19, возбужденный на основании ИД: № 50021/21/60941 от 2021-03-18, выдавший орган: Люберецкий РОСП ГУФССП России по Московской области), № 406186729/5021, выдан 07.12.2021, Люберецкий РОСП
	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	
5.2	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	24.11.2021 12:01:34
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/215/2021-35
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка № 5823138319 из постановления № 403307178/5021(ИП № 278708/21/50021-ИП от 2021-10-15, возбужденный на основании ИД: № А41-24407/20 от 2020-06-03, выдавший орган: Арбитражный суд Московской области), № 403307178/5021, выдан 22.11.2021, Люберецкий РОСП
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13179987		Всего листов выписки: 17
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97196
5.3	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.10.2021 17:36:54
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/148/2021-33
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 398291129/5021, 275515/21/50021-ИП, выдан 18.10.2021, Люберецкий РОСП
	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	
5.4	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.08.2021 12:49:55
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/215/2021-32
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389534201/5021, 107276/21/50021-ИП, выдан 09.08.2021, Люберецкий РОСП
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 17		
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13179987		
Кадастровый номер:	50:22:0000000:97196	
5.5	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:35:38
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/152/2021-31
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389534317/5021, 13298/21/50021-ИП, выдан 09.08.2021, Люберецкий РОСП
	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
5.6	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	11.08.2021 10:32:06
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/152/2021-30
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389534347/5021,123741/21/50021-ИП, выдан 09.08.2021, Люберецкий РОСП
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 17		
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13179987		
Кадастровый номер:	50:22:0000000:97196	
5.7	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 18:01:27
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/215/2021-29
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389234728/5021, 2212377/20/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП
	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
5.8	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 16:37:59
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/215/2021-28
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389235384/5021,75152/21/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13179987			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97196	
5.13	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	09.08.2021 13:22:02	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/123/2021-22	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389234681/5021_36197/21/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП	
	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	
5.14	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	09.08.2021 11:53:38	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/124/2021-21	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389234780/5021_99137/21/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП	
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13179987			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97196	
5.15	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.08.2021 16:14:29	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/125/2021-20	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 388914201/5021_204306/21/50021-ИП, выдан 03.08.2021, Люберецкий РОСП	
	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	
5.16	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.06.2021 13:10:38	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/141/2021-19	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 382300190/5021 (133598/21/50021-ИП), выдан 08.06.2021, Люберецкий РОСП	
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13179987			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97196	
5.17	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	30.11.2020 16:31:36	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/148/2020-18	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 354483619/5021, 245482/20/50021-ИП, выдан 23.11.2020, Люберецкий РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
5.18	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	11.06.2019 15:51:13	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/050/2019-16	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 273738496/5021, выдан 28.05.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
5.19	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.06.2019 18:26:04	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/050/2019-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 274109359/5021, выдан 30.05.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
5.20	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	04.06.2019 15:41:17	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/050/2019-13	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 274109450/5021, выдан 30.05.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13179987			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97196	
5.19	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.06.2019 18:26:04	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/050/2019-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 274109359/5021, выдан 30.05.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
5.20	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	04.06.2019 15:41:17	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/050/2019-13	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 274109450/5021, выдан 30.05.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17	
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13179987				
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97196		
5.21	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	24.04.2019 19:24:17		
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/050/2019-11		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 265146824/5021, выдан 01.04.2019		
	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		
	5.22	вид:	Запрещение регистрации	
		дата государственной регистрации:	12.04.2019 15:14:57	
номер государственной регистрации:		50:22:0000000:97196-50/050/2019-10		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют		
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 261483613/5021, выдан 01.03.2019		
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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17	
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13179987				
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97196		
5.23	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	04.04.2019 16:01:48		
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/050/2019-9		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 261483813/5021, выдан 01.03.2019		
	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		
	5.24	вид:	Запрещение регистрации	
		дата государственной регистрации:	11.03.2019 12:37:40	
номер государственной регистрации:		50:22:0000000:97196-50/050/2019-7		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют		
основание государственной регистрации:		Выписка из Федеральной службы судебных приставов, выдан 25.02.2019		
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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13179987			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97196	
5.29	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.08.2017 13:34:37	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97196-50/022/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 92616/17/50021-ИП, выдан 20.06.2017	
	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	
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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.01.2022, поступившего на рассмотрение 31.01.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 18
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13181759			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97198	
Номер кадастрового квартала:		50:22:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.07.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 1300.06.10.1995 Люберецкое БТИ; Инвентарный номер нет	
Местоположение:		Московская область, Люберецкий район, п.Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	
Площадь, м2:		350,3	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		гараж, склад	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1969	
Кадастровая стоимость, руб.:		1982990,45	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое здание. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Ивлиев Иван Сергеевич, действующий(ая) от имени заявителя ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ОТРАСЛЕВОЙ НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР", 5027034655	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 17	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 18
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13181759			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97198	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Российская Федерация
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-22/107/2014-181 10.10.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Федеральное государственное автономное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования "Отраслевой научно-методический Центр", ИНН: 5027034655, ОГРН: 1035005017816
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 50-50-22/107/2014-179 10.10.2014 00:00:00
3	Документы-основания	3.2	Акт, выдан 10.10.2014
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 17	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 18
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13181759			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97198	
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	08.12.2021 17:27:48	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/153/2021-37	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка № 5850704602 из постановления № 406186729/5021(ИП № 140213/21/50021-ИП от 2021-05-19, возбужденный на основании ИД: № 50021/21/60941 от 2021-03-18, выдавший орган: Люберецкий РОСП ГУФССП России по Московской области), № 406186729/5021, выдан 07.12.2021, Люберецкий РОСП	
	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	
5.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	24.11.2021 12:01:34	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/215/2021-36	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка № 5823138319 из постановления № 403307178/5021(ИП № 278708/21/50021-ИП от 2021-10-15, возбужденный на основании ИД: № А41-24407/20 от 2020-06-03, выдавший орган: Арбитражный суд Московской области), № 403307178/5021, выдан 22.11.2021, Люберецкий РОСП	
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 17	Всего разделов: 2
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13181759		Всего листов выписки: 18
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97198
5.3	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.08.2021 12:49:55
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/215/2021-33
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389534201/5021, 107276/21/50021-ИП, выдан 09.08.2021, Люберецкий РОСП
	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
5.4	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:35:38
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/152/2021-32
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389534317/5021, 13298/21/50021-ИП, выдан 09.08.2021, Люберецкий РОСП
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 17	Всего разделов: 2
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13181759		Всего листов выписки: 18
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97198
5.5	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	11.08.2021 10:32:06
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/152/2021-31
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлено
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389534347/5021, 123741/21/50021-ИП, выдан 09.08.2021, Люберецкий РОСП
	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
5.6	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 18:01:27
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/215/2021-30
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389234728/5021, 221237/20/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 17	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 18
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13181759			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97198	
5.7	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 16:37:59	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/215/2021-29	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389235384/5021.75152/21/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП	
	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	
5.8	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 14:57:36	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/141/2021-27	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389236192/5021 (92616/17/50021-ИП), выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП	
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 17	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 18
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13181759			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97198	
5.9	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 12:39:26	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/215/2021-26	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389235331/5021.221043/20/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП	
	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	
5.10	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	09.08.2021 15:39:16	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/124/2021-25	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389234668/5021.60633/21/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП	
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 17	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 18		
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13181759		
Кадастровый номер:	50:22:0000000:97198	
5.15	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	10.06.2021 13:10:38
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/141/2021-20
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 382300190/5021 (153598/21/50021-ИП), выдан 08.06.2021, Люберский РОСП
	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
5.16	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	30.11.2020 16:31:36
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/148/2020-19
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 354483619/5021, 245482/20/50021-ИП, выдан 23.11.2020, Люберский РОСП
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 17	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 18		
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13181759		
Кадастровый номер:	50:22:0000000:97198	
5.17	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	11.06.2019 15:48:06
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/050/2019-17
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 273738496/5021, выдан 28.05.2019
	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
5.18	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	05.06.2019 18:31:35
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/050/2019-16
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 274109437/5021, выдан 30.05.2019
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	





Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 17	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 18		
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13181759		
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97198
5.27	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	24.05.2018 17:22:44
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/022/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Люберского РОСП Гусевой Г.А.(49161/17/50021-ИП от 01.04.2017), выдан 18.05.2018, -
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5.28	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	25.01.2018 17:13:35
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/022/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление СПИ Люберского РОСП УФССП России по Московской области Николаева А.И. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, выдан 23.01.2018, .
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 17	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 18		
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13181759		
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97198
5.29	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	17.08.2017 13:33:41
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/022/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 92616/17/50021-ИП, выдан 20.06.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.10.2021 17:36:54
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97198-50/148/2021-34
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 398291129/5021, 275515/21/50021-ИП, выдан 18.10.2021, Люберский РОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание вид объекта недвижимости		
Лист № 17 раздела 2	Всего листов раздела 2: 17	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 18		
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13181759		
Кадастровый номер:	50:22:0000000:97198	
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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области**  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.01.2022, поступившего на рассмотрение 31.01.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 17		
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13183200		
Кадастровый номер:	50:22:0000000:97199	
Номер кадастрового квартала:	50:22:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1300 06.10.1995 Люберецкое БТИ; Инвентарный номер нет	
Местоположение:	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д.121	
Площадь, м2:	444,3	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	профилакторий	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1965	
Кадастровая стоимость, руб.:	8884696,3	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое здание. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:	Ивлев Иван Сергеевич, действующий(ая) от имени заявителя ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ОТРАСЛЕВОЙ НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР", 5027034655	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13183200			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97199	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Российская Федерация
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-22/107/2014-203 10.10.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		12.04.2019 15:02:02
	номер государственной регистрации:		50:22:0000000:97199-50/050/2019-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 261483613/5021, выдан 01.03.2019
	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
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Федеральное государственное автономное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования "Отраслевой научно-методический Центр", ИНН: 5027034655, ОГРН: 1035005017816
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 50-50-22/107/2014-202 10.10.2014 00:00:00
3	Документы-основания	3.2	Акт, выдан 10.10.2014
	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13183200			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97199	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		08.12.2021 17:27:48
	номер государственной регистрации:		50:22:0000000:97199-50/153/2021-36
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	основание государственной регистрации:		Выписка № 5850704602 из постановления № 406186729/5021(ИП № 140213/21/50021-ИП от 2021-05-19, возбужденный на основании ИД: № 50021/21/60941 от 2021-03-18, выдавший орган: Люберецкий РОСП ГУФССП России по Московской области), № 406186729/5021, выдан 07.12.2021, Люберецкий РОСП
	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
5.2	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		24.11.2021 12:01:34
	номер государственной регистрации:		50:22:0000000:97199-50/215/2021-35
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	основание государственной регистрации:		Выписка № 5823138319 из постановления № 403307178/5021(ИП № 278708/21/50021-ИП от 2021-10-15, возбужденный на основании ИД: № А41-24407/20 от 2020-06-03, выдавший орган: Арбитражный суд Московской области), № 403307178/5021, выдан 22.11.2021, Люберецкий РОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13183200			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97199	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.10.2021 17:36:54	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/148/2021-33	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 398291129/5021, 275515/21/50021-ИП, выдан 18.10.2021, Люберецкий РОСП	
	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	
5.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	12.08.2021 12:49:55	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/215/2021-32	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389534201/5021, 107276/21/50021-ИП, выдан 09.08.2021, Люберецкий РОСП	
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13183200			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97199	
5.5	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:35:38	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/152/2021-31	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389534317/5021, 13298/21/50021-ИП, выдан 09.08.2021, Люберецкий РОСП	
	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	
5.6	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	11.08.2021 10:32:06	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/152/2021-30	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389534347/5021, 123741/21/50021-ИП, выдан 09.08.2021, Люберецкий РОСП	
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13183200			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97199	
5.7	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 18:01:27	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/215/2021-29	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389234728/5021, 221237/20/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
5.8	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 16:37:59	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/215/2021-28	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389235384/5021.75152/21/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
5.9	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 14:57:36	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/141/2021-26	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389236192/5021 (92616/17/50021-ИП), выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
5.10	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 12:39:26	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/215/2021-25	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389235331/5021.221043/20/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13183200			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97199	
5.9	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 14:57:36	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/141/2021-26	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389236192/5021 (92616/17/50021-ИП), выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
5.10	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 12:39:26	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/215/2021-25	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389235331/5021.221043/20/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 17
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13183200		
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97199
5.11	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	09.08.2021 15:39:16
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/124/2021-24
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389234668/5021.60633/21/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП
	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
	5.12	вид:
дата государственной регистрации:		09.08.2021 14:42:12
номер государственной регистрации:		50:22:0000000:97199-50/417/2021-23
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389234630/5021, 89475/21/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП
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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 17
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13183200		
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97199
5.13	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	09.08.2021 13:22:02
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/123/2021-22
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389234681/5021.36197/21/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП
	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
	5.14	вид:
дата государственной регистрации:		09.08.2021 11:53:38
номер государственной регистрации:		50:22:0000000:97199-50/124/2021-21
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 389234780/5021.99137/21/50021-ИП, выдан 05.08.2021, Люберецкий РОСП
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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16		
Всего разделов: 2			
Всего листов выписки: 17			
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13183200			
Кадастровый номер:	50:22:0000000:97199		
5.19	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.06.2019 18:30:36	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/050/2019-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 274109437/5021, выдан 30.05.2019	
	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	
	5.20	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	05.06.2019 18:30:23
номер государственной регистрации:		50:22:0000000:97199-50/050/2019-14	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 274109359/5021, выдан 30.05.2019	
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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16		
Всего разделов: 2			
Всего листов выписки: 17			
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13183200			
Кадастровый номер:	50:22:0000000:97199		
5.21	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	04.06.2019 15:40:33	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/050/2019-12	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 274109450/5021, выдан 30.05.2019	
	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	
	5.22	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	24.04.2019 19:18:25
номер государственной регистрации:		50:22:0000000:97199-50/050/2019-10	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 265146824/5021, выдан 01.04.2019	
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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13183200		Кадастровый номер: 50:22:0000000:97199	
5.23	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	04.04.2019 15:51:34	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/050/2019-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 261483813/5021, выдан 01.03.2019	
	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	
5.24	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	11.03.2019 12:44:09	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/050/2019-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, выдан 25.02.2019	
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13183200		Кадастровый номер: 50:22:0000000:97199	
5.25	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	13.06.2018 11:35:08	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/001/2018-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 205811/17/50021-ИП, выдан 22.05.2018, Люберецкий РОСП УФССП России по Московской области	
	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	
5.26	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.06.2018 13:19:59	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/001/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Люберецкого РОСП УФССП России по Московской области, № 33345/18/50021-ИП, выдан 10.05.2018, Люберецкий РОСП УФССП России по Московской области	
	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 17			
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13183200			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97199	
5.27	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	24.05.2018 17:20:14	
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:97199-50/022/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Люберецкого РОСП Гусевой Г.А.(49161/17/50021-ИП от 01.04.2017), выдан 18.05.2018, -	
	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 ипотечной:	данные отсутствуют	
	5.28	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	25.01.2018 17:02:09
номер государственной регистрации:		50:22:0000000:97199-50/022/2018-1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Постановление СПИ Люберецкого РОСП УФССП России по Московской области Николаева А.И. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, выдан 23.01.2018, -	
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 ипотечной:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 17		
01.02.2022г. № КУВИ-001/2022-13183200		
Кадастровый номер:		50:22:0000000:97199
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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

*вид объекта недвижимого имущества*

*Здание нежилого назначения (центральный учебный комбинат)*

*наименование объекта недвижимого имущества*

## Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Люберецкий	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Красково
Населенный пункт	Тип	дачный поселок
	Наименование	Красково
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Карла Маркса
Номер дома	121	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	123:039-1300

Технический паспорт составлен по состоянию на 15 сентября 1995 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ФАУ "ОНМЦ"		Люберецкий филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Директор		Руководитель комплексной производственной группы №3 Люберецкого филиала ГУП МО "МОБТИ" Р.Н. Лютова	
В.В. Максимычев			М. П.

М. П.



**2. Описание (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Планы этажей здания М 1:200	5-9
6	8. Экспликация к плану этажей здания	10-11
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	12

### 3. Общие сведения о здании

Наименование Здание нежилого назначения (центральный учебный комбинат)

Год завершения строительства 1972

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 4 Количество подземных этажей 1

Строительный объем 10869 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 3 080,5 кв.м

Площадь застройки 952,5 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание \_\_\_\_\_

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

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

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Примечание

## 4. Состав объекта

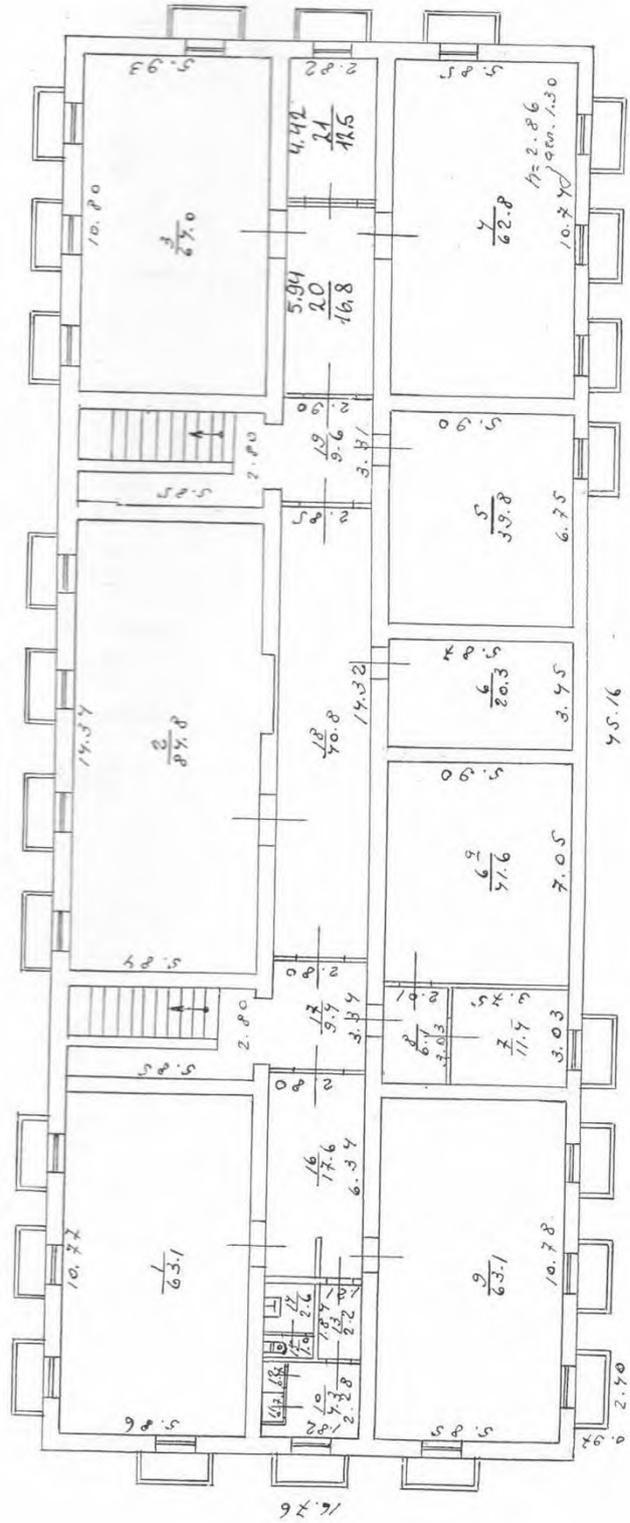
№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 15 сентября 1995 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	основное строение	1972		

ПОСТАВКА ИЛИ  
СТРОЕНИЯ ЛИТ.  
КРАСКОВО

№ 121

ул. Карла Маркса

Цокольный этаж

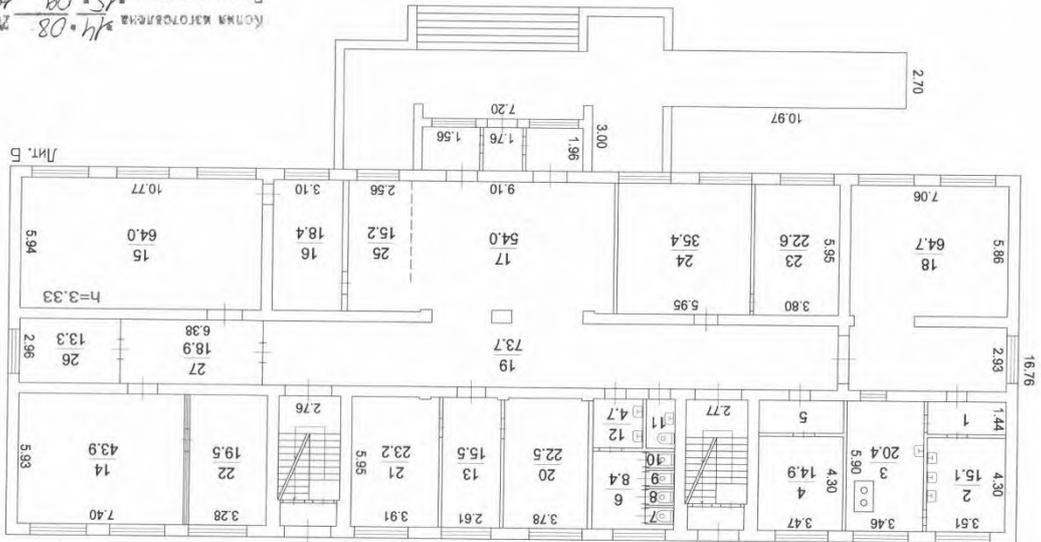


Этот документ составлен 14.08.2013 г.  
в соответствии с 15.09.1995 г.  
Получено:  
Проверено:

Масштаб 1:200

Маштаб 1:200

Копия изложена на листе № 15 от 1985 г.  
Композит.  
Проект.



СТАР

г. Кара Мухаммад  
КРАСНОЕ  
121

ПОСТАВЛЕН НА







## 8. Экспликация к плану этажей здания

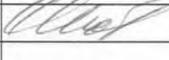
№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	цокольный	1	1	кабинет практических занятий	63,1	2,86	
Б			2	кабинет практических занятий	84,8		
Б			3	кабинет практических занятий	64,0		
Б			4	кабинет практических занятий	62,8		
Б			5	спортивный зал	39,8		
Б			6	архив	20,3		
Б			6	бойлерная (ба)	41,6		
Б			7	электрошитовая	11,4		
Б			8	коридор	6,1		
Б			9	кабинет практических занятий	63,1		
Б			10	уборная	4,3		
Б			11	уборная	0,7		
Б			12	уборная	0,7		
Б			13	коридор	2,2		
Б			14	умывальник	2,6		
Б			15	уборная	1,0		
Б			16	коридор	17,6		
Б			17	коридор	9,4		
Б			18	коридор	40,8		
Б			19	коридор	9,6		
Б			20	коридор	16,8		
Б	21	пост пайки и лужения	12,5				
Б	1	1	1	коридор	5,1	3,33	
Б			2	мойка	15,1		
Б			3	кухня	20,4		
Б			4	завхоз	14,9		
Б			5	коридор	5,1		
Б			6	уборная	8,4		
Б			7	уборная	0,8		
Б			8	уборная	0,8		
Б			9	уборная	0,8		
Б			10	уборная	0,8		
Б			11	уборная	2,4		
Б			12	умывальник	4,7		
Б			13	учебная часть	15,5		
Б			14	учебный кабинет	43,9		
Б			15	учебный кабинет	64,0		
Б			16	учебный кабинет	18,4		
Б			17	вестибюль	54,0		
Б			18	буфет	64,7		
Б			19	коридор	73,7		
Б			20	учебная часть	22,5		
Б			21	учебная часть	23,2		
Б			22	подсобное помещение	19,5		
Б			23	библиотека	22,6		
Б			24	библиотека	35,4		
Б			25	гардероб	15,2		
Б			26	кабинет	13,3		
Б			27	коридор	18,9		
Б	2	1	1	учебный кабинет	63,6	3,38	
Б			2	уборная	8,4		
Б			3	уборная	0,8		
Б			4	уборная	0,8		
Б			5	уборная	0,8		
Б			6	уборная	0,8		
Б			7	уборная	2,4		
Б			8	умывальник	4,6		
Б			9	рекреация	44,2		
Б			10	спецчасть	13,2		
Б			11	архив	6,8		
Б			12	учебный кабинет	63,7		

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	2	1	13	книгохранение		20,5	3,38
Б			14	читальный зал		41,7	
Б			15	зав.уч. часть		18,4	
Б			16	зам. директора		20,3	
Б			17	секретарь		20,4	
Б			18	директор		41,8	
Б			19	преподавательская		19,5	
Б			20	учебный кабинет		64,4	
Б			21	коридор		105,8	
Б			22	учебная часть		20,6	
Б	3	1	1	учебный кабинет		63,7	3,33
Б			2	уборная		8,1	
Б			3	уборная		0,8	
Б			4	уборная		0,8	
Б			5	уборная		0,8	
Б			6	уборная		0,8	
Б			7	умывальник		4,6	
Б			8	уборная		2,4	
Б			9	рекреация		43,7	
Б			10	аудитория		20,9	
Б			11	учебный кабинет		63,4	
Б			12	учебный кабинет		64,0	
Б			13	учебный кабинет		9,8	
Б			14	архив		9,8	
Б			15	учебный кабинет		61,7	
Б			16	учебный кабинет		20,6	
Б			17	учебный кабинет		9,7	
Б			18	учебный кабинет		9,9	
Б			19	учебный кабинет		63,3	
Б			20	фотолаборатория		7,3	
Б			21	фотолаборатория		13,4	
Б			22	коридор		106,7	
Б	4	1	1	учебный кабинет		64,4	3,32
Б			2	уборная		9,6	
Б			3	уборная		0,8	
Б			4	уборная		0,8	
Б			5	уборная		0,8	
Б			6	уборная		2,4	
Б			7	умывальник		4,6	
Б			8	рекреация		40,7	
Б			9	аудитория		10,2	
Б			10	архив		10,2	
Б			11	учебный кабинет		64,4	
Б			12	актовый зал		64,8	
Б			13	учебный кабинет		60,3	
Б			14	учебный кабинет		20,5	
Б			15	учебный кабинет		107,5	
Б			16	радиоузел		21,3	
Б			17	коридор		108,6	
Б	цокольный	а	1	лестничная клетка		14,9	2,86
Б	цокольный	а1	1	лестничная клетка		14,8	2,86
Б	1	а	1	лестничная клетка		15,5	3,33
Б	1	а1	1	лестничная клетка		15,8	3,33
Б	2	а	1	лестничная клетка		16,3	3,38
Б	2	а1	1	лестничная клетка		16,5	3,38
Б	3	а	1	лестничная клетка		16,3	3,33
Б	3	а1	1	лестничная клетка		16,4	3,33
Б	4	а	1	лестничная клетка		16,4	3,32
Б	4	а1	1	лестничная клетка		16,7	3,32
<i>Всего:</i>						<b>3080,5</b>	

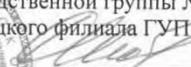
## 9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

## Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Парфиненко Е. Н.		Лютова Р. Н.	

Прошито, пронумеровано и  
скреплено печатью на 12 листах

Руководитель комплексной  
производственной группы №3  
Люберецкого филиала ГУНМО «МОБТИ»  
М.П.  / Лютова Р.Н./



# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

*вид объекта недвижимого имущества*

*Здание нежилого назначения (гараж-склад)*

*наименование объекта недвижимого имущества*

## Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Люберецкий	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Красково
Населенный пункт	Тип	дачный поселок
	Наименование	Красково
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Карла Маркса
Номер дома	121	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В1, В2	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	123:039-1300

Технический паспорт составлен по состоянию на 15 сентября 1995 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ФАУ "ОНМЦ"		Люберецкий филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Директор  В.В. Максимычев		Руководитель комплексной производственной группы №3 Люберецкого филиала ГУП МО "МОБТИ" Р.Н. Лютова	

М. П.



**2. Описание (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Планы этажей здания М 1:200	5
6	8. Экспликация к плану этажей здания	6
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7

### 3. Общие сведения о здании

Наименование Здание нежилого назначения (гараж-склад)

Год завершения строительства 1969

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 1318 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 350,3 кв.м

Площадь застройки 417,6 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание \_\_\_\_\_

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

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

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Примечание

## 4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 15 сентября 1995 г. (руб.)
1	2	3	4	5
B1	основное строение	1 969		
B2	основная пристройка	-		



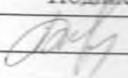
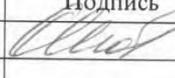
## 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
01	1	1	1	склад	58,8	2,75	
01			2	стол.мастерск.	29,8		
01			3	склад	48,9		
01			4	гараж	40,8		
01			5	гараж	39,9		
02			6	склад	66,6		
02			7	склад	65,5		
<i>Всего:</i>					<b>350,3</b>		

## 9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

## Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Волькина С. В.		Лютова Р.Н.	

Прошито, пронумеровано и  
скреплено печатью на 4 листах

Руководитель комплексной  
производственной группы №3  
Люберецкого филиала ГУИМО «МОБТИ»  
М.П. Лютова Р.Н. / Лютова Р.Н./



# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

## здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание нежилого назначения (профилакторий)

наименование объекта недвижимого имущества

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Люберецкий	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Красково
Населенный пункт	Тип	дачный поселок
	Наименование	Красково
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Карла Маркса
Номер дома	121	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	ВЗ,в	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	123:039-1300

Технический паспорт составлен по состоянию на 15 сентября 1995 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ФАУ "ОНМЦ"		Люберецкий филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Директор  В.В. Максимычев		Руководитель комплексной производственной группы №3 Люберецкого филиала ГУП МО "МОБТИ" Р.Н. Лютова	

М. П.

М. П.



**2. Описание (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Планы этажей здания М 1:200	5
6	8. Экспликация к плану этажей здания	6
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7

### 3. Общие сведения о здании

Наименование Здание нежилого назначения (профилакторий)

Год завершения строительства 1965

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей \_\_\_\_\_

Строительный объем 2150 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 444,3 кв.м

Площадь застройки 560,5 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
расположено здание \_\_\_\_\_

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

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

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

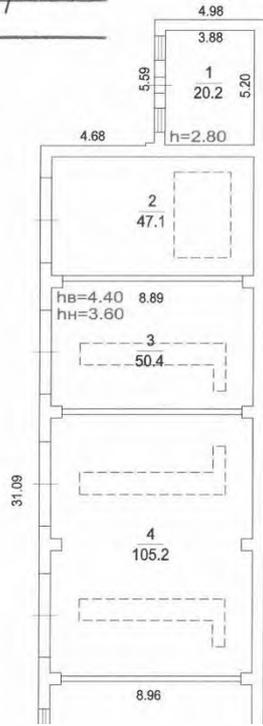
#### 3.4. Примечание

## 4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 15 сентября 1995 г. (руб.)
1	2	3	4	5
В3	основное строение	1 965		
в	тамбур	1 965		

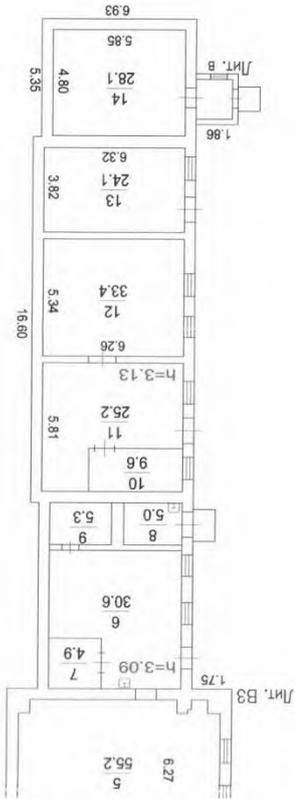
ПРОЕКТИРОВАНИЕ ПЛАНА  
**СТРОЕНИЯ ЛИТ.**  
 в г. Красноярск ул. Д.И. 121  
 по адресу ул. Карла Маркса

**4 ЭТАЖ**



Копия подготовлена  
 по состоянию на 14.08.2013  
 15.09.2013  
 14.08.2013  
 Проектировщик  
 Ковалева

Масштаб 1:200



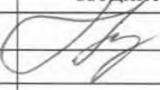
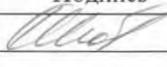
## 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
В3	1	1	1	класс	20,2	2,80	
В3			2	класс практических занятий	47,1	4,00	
В3			3	класс практических занятий	50,4		
В3			4	класс практических занятий	105,2		
В3			5	класс практических занятий	55,2		
В3			6	служебное помещение	30,6	3,09	
В3			7	служебное помещение	4,9		
В3			8	подсобное помещение	5,0		
В3			9	подсобное помещение	5,3		
В3			10	класс практических занятий	9,6	3,13	
В3			11	класс практических занятий	25,2		
В3			12	класс практических занятий	33,4		
В3			13	кладовая	24,1		
В3			14	кладовая	28,1		
<i>Всего:</i>					<b>444,3</b>		

## 9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

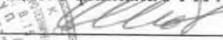
Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

## Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Парфименко Е. Н.		Лютлова Р.Н.	

Прошито, пронумеровано и  
скреплено печатью на 7 листах

Руководитель комплексной  
производственной группы №3  
Люберецкого филиала ГУЦМО «МОБИ»

М.П.  / Лютова Р.Н./



Данные, полученные с интернет-ресурса <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

## Сведения об объекте

	<b>Здание</b> Дата обновления информации: 23.08.2022	ДЕЙСТВИЯ ***
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	50:22:0000000:97196	
Дата присвоения кадастрового номера	04.07.2013	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	Московская область, Люберецкий район, пос. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121	
Площадь, кв.м	3084,1	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	4	
Материал наружных стен	Из прочих материалов	
Год завершения строительства	1972	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	48823375,98	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	15.01.2019	
<b>Ранее присвоенные номера</b>		
Инвентарный номер	1300	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Оперативное управление	№ 50-50-22/085/2014-079 от 08.09.2014
	Собственность	№ 50-50-22/085/2014-081 от 08.09.2014

## Сведения об объекте



### Здание

Дата обновления информации: 24.04.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:22:0000000:97199
Дата присвоения кадастрового номера	04.07.2013

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. 121
Площадь, кв.м	444,3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	1965

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8884696,30
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	15.01.2019

#### Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	нет
Инвентарный номер	1300

#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Оперативное управление № 50-50-22/107/2014-202 от 10.10.2014
	Собственность № 50-50-22/107/2014-203 от 10.10.2014

## Сведения об объекте



### Здание

Дата обновления информации: 24.04.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:22:0000000:97198
Дата присвоения кадастрового номера	04.07.2013

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, Люберецкий район, п.Красково, ул. Карла Маркса, д. 121
Площадь, кв.м	350,3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	1969

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1982990.45
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	15.01.2019

#### Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	нет
Инвентарный номер	1300

#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Оперативное управление № 50-50-22/107/2014-179 от 10.10.2014
	Собственность № 50-50-22/107/2014-181 от 10.10.2014

## Приложение 4. Копии документов оценщика



г. Москва, Россия

«15» августа 2022 г..

### ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 08905/776/500025/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08905/776/500025/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «МЭН»  
Россия, 143912, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, Г. БАЛАШИХА, УЛ. ПЕРВОМАЙСКАЯ, Д.8, КВ.148  
ИНН: 5001079926 КПП: 500101001
2. **СТРАХОВЩИК:**  
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
С 00:00 часов «10» сентября 2022 г. по 24:00 часов «09» сентября 2023 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**  
100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**  
100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**  
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**  
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК  
АО «АльфаСтрахование»  
М.П.  
0003/104  
МОСКВА

Руководитель розничного блока МРЦ  
МОСКВА

Костенко Максим Александрович

Ф.И.О.

Доверенность №6178/18 от 07.06.2018

Менеджер договора со стороны Страховщика: Шелкова Виолетта Сергеевна  
Тел. (495)785-0888,(75) 2265 электронная почта: MalyshevaVS@alfastrah.ru



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«28» февраля 2011 г.

№ 0118

**Мусатов  
Эдуард Александрович**

паспорт 46 11 003378, выдан ТП ОУФМС России по Московской области в  
Балашихинском районе в пос. Салтыковке. Дата выдачи 11.05.2010 г.  
Код подразделения 500-011

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 г. за № 0118.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2010 г.

Президент



А.В. Каминский

000118

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»





г. Москва, Россия

«17» июня 2022 г..

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 08905/776/500013/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08905/776/500013/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Мусатов Эдуард Александрович  
Россия, Московская обл., г. Балашиха, ул. Демин Луг, д. 6/5, кв. 727  
ИНН: 560701440308  
Паспорт: 4616 030531

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» июля 2022 г. по 24:00 часов «30» июня 2023 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**  
АО «АльфаСтрахование»  
М.П.  
Руководитель управления по работе с агентами и брокерами  
должность  
Орлов Дмитрий Александрович  
ф.и.о.  
Доверенность №3818/19 от 01.07.2019

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Шелкова Виолетта Сергеевна*  
Тел. (495)785-0888 (75) 2265 электронная почта: [MalyshevaVS@alfastrah.ru](mailto:MalyshevaVS@alfastrah.ru)

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022110-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан

Мусатову Эдуарду Александровичу

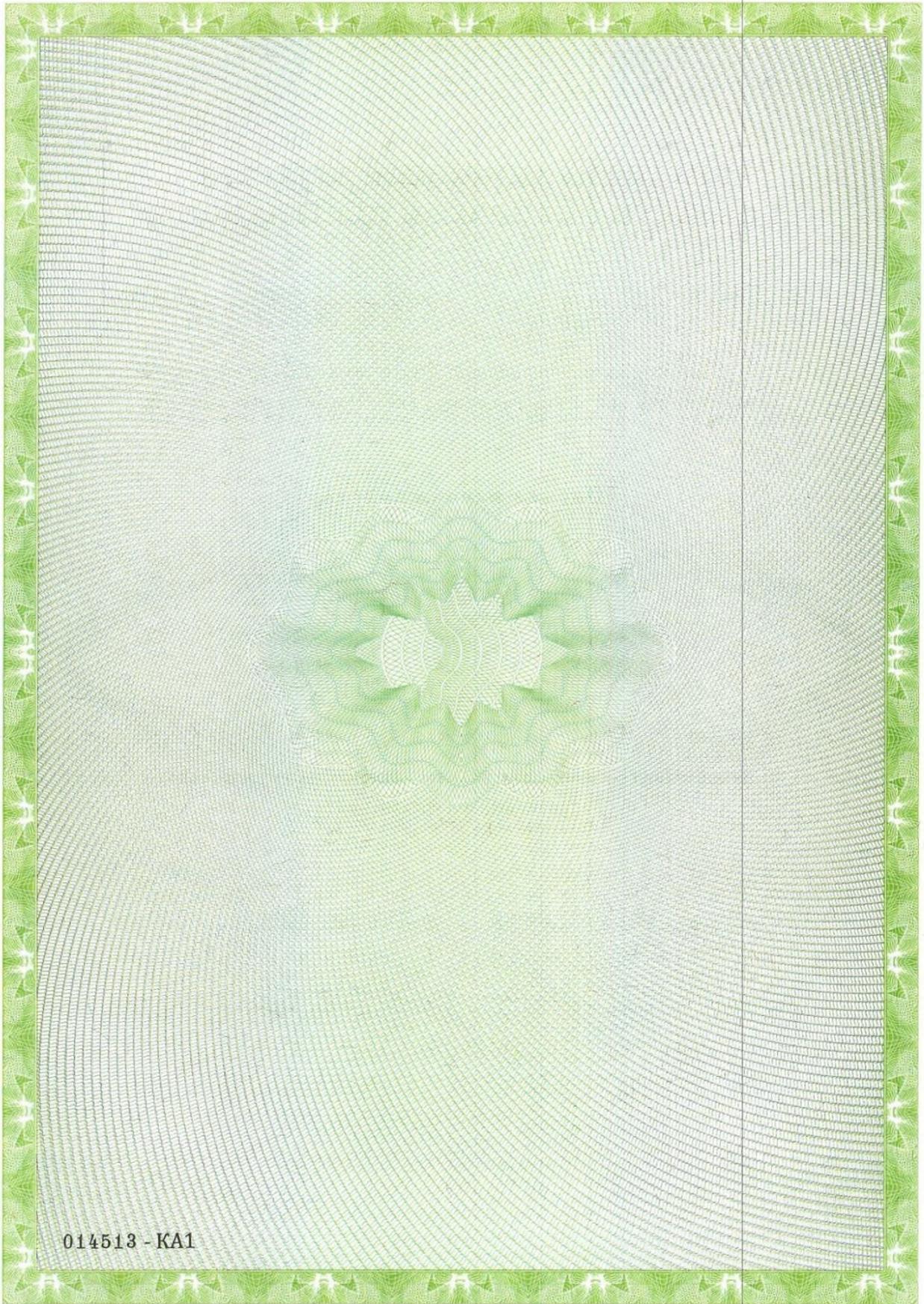
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » июня 20 24 г.



014513 - KA1