



# МОСКОВСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА НЕЗАВИСИМАЯ

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 1 корпус 1;  
ИНН:5001079926; КПП:771545001; 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](mailto:info@menes.ru)

## ОТЧЁТ № 3229

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,  
нежилого здания, кадастровый номер 50:51:0000000:778,  
общей площадью 309,1 кв. м., расположенного по адресу:  
Московская область, г. Краснознаменск, пр-кт Мира, д. 12а**

Основание проведения оценки:	Договор № 3229 от 06.09.2023 г.
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью "Ахилл"
Оценочная компания:	ООО «МЭН»
Дата составления Отчета:	06.09.2023 г.
Оценка проведена по состоянию на:	06.09.2023 г.
Москва, 2023 г.	

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

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 1 корпус 1;  
ИНН:5001079926; КПП:771545001; 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

г. Москва

06.09.2023 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № 3229 «Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилого здания, кадастровый номер 50:51:0000000:778, общей площадью 309,1 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, пр-кт Мира, д. 12а

Объектом оценки является недвижимое имущество: нежилое здания, кадастровый номер 50:51:0000000:778, общей площадью 309,1 кв. м., расположенное по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, пр-кт Мира, д. 12а, по состоянию на 06.09.2023 г.

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки: нежилого здания кадастровый номер 50:51:0000000:778, общей площадью 309,1 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, пр-кт Мира, д. 12а, по состоянию на 06.09.2023 г., составляет с учетом округления:

**Нежилое здание, кадастровый номер 50:51:0000000:778, общей площадью 309,1 кв. м:  
17 876 600 (Семнадцать миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот) рублей<sup>1</sup>**

Работа по оценке рыночной стоимости объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №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), Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», принятые приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г., Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО VII), принятый приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

**Генеральный директор**

**ООО "МЭН"**

**Э.А. Мусатов**

---

<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.;

## Оглавление

<b>1. Основные факты и выводы. Задание на оценку.....</b>	<b>4</b>
1.1 Основные факты и выводы .....	4
1.2 Задание на оценку.....	4
1.3 Сведения об оценщике.....	7
1.4 Сведения о заказчике.....	7
1.5 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком .....	7
<b>2. Стандарты оценки и методические рекомендации.....</b>	<b>8</b>
<b>3. Описание объекта оценки .....</b>	<b>8</b>
3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	9
3.2 Сведения об износе .....	10
3.3 Местоположение объектов оценки .....	11
<b>4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....</b>	<b>14</b>
<b>5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....</b>	<b>15</b>
<b>6. Анализ ликвидности Объекта оценки.....</b>	<b>15</b>
<b>7. Анализ достаточности и достоверности информации.....</b>	<b>16</b>
<b>8. Анализ рынка .....</b>	<b>16</b>
<b>8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки .....</b>	<b>16</b>
<b>8.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости.....</b>	<b>20</b>
<b>8.3. Ценообразующие факторы.....</b>	<b>27</b>
<b>8.4. Описание местоположения .....</b>	<b>29</b>
<b>9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке .....</b>	<b>31</b>
Проведение оценки включает следующие этапы .....	34
<b>10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....</b>	<b>35</b>
<b>11. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом.....</b>	<b>43</b>
<b>12. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости.....</b>	<b>55</b>
<b>13. Декларация качества оценки .....</b>	<b>58</b>
<b>14. Используемые материалы:.....</b>	<b>59</b>
<b>Приложение 1. Данные по аналогам .....</b>	<b>60</b>
<b>Приложение 2. Фотографии объекта оценки .....</b>	<b>64</b>
<b>Приложение 3. Копии документов заказчика.....</b>	<b>71</b>
<b>Приложение 4. Копии документов оценщика .....</b>	<b>86</b>

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

### 1.1 Основные факты и выводы

Раздел соответствует:

- 135 – ФЗ, ст. 11;
- ФСО VI.

**Таблица 1 Основные факты и выводы**

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 50:51:0000000:778, общей площадью 309,1 кв. м., расположенное по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, пр-кт Мира, д. 12а
Дата оценки	06.09.2023 г.
Кадастровый номер	50:51:0000000:778
Кадастровая стоимость, руб.	10 664 322,67
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	17 035 866 (Семнадцать миллионов тридцать пять тысяч восемьсот шестьдесят шесть) рублей
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Не применялся. Обоснованный отказ
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	18 395 034 (Восемнадцать миллионов триста девяносто пять тысяч тридцать четыре) рубля.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	<b>17 876 600 (Семнадцать миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот) рублей<sup>2</sup>.</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного предполагаемого использования в настоящем отчете. 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 01.01.2017)). Действительно при соблюдении допущений, на которых основана данная оценка.
Дата составления и порядковый номер отчета	Отчет № 3229 от 06.09.2023 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 3229 от 06.09.2023 г.

### 1.2 Задание на оценку

**Таблица 2 Задание на оценку**

Параметр	Значение				
Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое здание: Административноторговый комплекс, кадастровый номер 50:51:0000000:778, общей площадью 309,1 кв. м., расположенное по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, пр-кт Мира, д. 12а Право собственности (без учета обременений)				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое здание: Административноторговый комплекс, кадастровый номер 50:51:0000000:778, общей площадью 309,1 кв. м., расположенное по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, пр-кт Мира, д. 12а				
	Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, кв. м	
	1,00	1	торговый зал	23,6	
		2	кабинет	7,9	
		3	склад	14,8	
		4	склад	13,4	
		5	санузел	2,2	
		6	кабинет	5,9	
		7	торговый зал	21,0	
		8	лестн. клетка	8,9	
	9	кабинет	9,5		
		Итого 1-й этаж			<b>107,2</b>
	2,00	10	кабинет	9,9	
11		кабинет	18,2		
12		склад	13,4		
13		туалет	1,6		

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

Параметр	Значение				
		14	торговый зал	32,4	
		15	лестн. клетка	8,8	
		16	коридор	9,7	
		19	коридор	1,6	
		Итого 2-й этаж		<b>95,6</b>	
		Итого административно-торговый комплекс		<b>202,8</b>	
		0,00	17	торговый зал	34,6
			18	склад	13,0
			20	торговый зал	50,1
			21	туалет	2,4
			22	помещение	5,6
	Итого цокольный этаж		<b>105,7</b>		
	Итого по помещениям		<b>308,5</b>		
	Общая площадь объекта оценки, принятая Оценщиком к расчетам определена по последнему по дате документу Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №КУВИ-001/2023-175727702 от 02.08.2023 г. В состав объекта оценки входят только указанные помещения				
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №КУВИ-001/2023-175727702 от 02.08.2023 г. Технический паспорт Здание: Административно-торговый комплекс.				
Правообладатель (-ли)	Общество с ограниченной ответственностью "Ахилл"				
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности				
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)	Не предоставлено. Не влияет на расчет				
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Для целей информирования заказчика о рыночной стоимости объекта оценки				
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"				
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют				
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются				
Дата оценки	06.09.2023 г. 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	Оценщику не известны				
Форма составления отчета об оценке	На электронном и бумажном носителе				
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены				
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	Оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть».
Специфические требования к отчету об оценке	Не выявлены
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. Так как в документах, предоставленных заказчиком в значении общей площади объекта оценки, то общая площадь объекта оценки, принятая Оценщиком к расчетам определена по последнему по дате документу Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №КУВИ-001/2023-175727702 от 02.08.2023 г.</li> <li>6. 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>7. 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>8. 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>9. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.</li> <li>10. 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>11. 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
	12. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 13. 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 об оценщике

Раздел соответствует:

- ФСО VI.

**Таблица 3 Сведения об оценщике**

Фамилия, имя и (при наличии) отчество	Мусатов Эдуард Александрович
Номер контактного телефона	8 (985) 899-00-05
Почтовый адрес	127106, г. Москва, Нововладыкинский проезд, д. 1, корп. 1
Адрес электронной почты	info@menes.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Свидетельство №118 от 03.07.2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-I № 373756 «Московская финансово-промышленная академия» по программе профессиональной подготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 28.04.2010 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 08905/776/500014/23 от 09.06.2023 г. в АО «АльфаСтрахование» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 5 000 000 руб., лимитом до 30.06.2024 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №022110-1 от 18.06.2021 и действует до 18.06.2024 г.

### 1.4 Сведения о заказчике

**Таблица 4 Сведения о заказчике**

Организационно-правовая форма, полное /сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Ахилл"
Реквизиты	ОГРН 1135032005327 от 2 июля 2013 г., ИНН/КПП 5006267666/500601001
Юридический адрес	143090, Московская область, город Краснознаменск, пр-кт Мира, д.12а

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

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

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Московская экспертиза независимая»
ОГРН	№ 1105001004514 дата присвоения 19.10.2010 г.
Место нахождения	127106, г. Москва, Нововладыкинский проезд, д. 1, корп. 1
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 08905/776/500025/22, страховая сумма 100 000 000 руб., срок действия полиса с 00 часов 00 минут «10» сентября 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут «09» сентября 2023 г. включительно.

#### Сведения о независимости оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

### **Сведения о внешних организациях и специалистах**

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

## **2. Стандарты оценки и методические рекомендации**

Требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности определяются в соответствии с действующим законодательством РФ относительно оценочной деятельности и стандартами оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты, и правила оценочной деятельности.

Оценка проводится, а Отчет об оценке подготавливается в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

### **1. Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. от 01.01.2017 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:**

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

### **2. Специальные стандарты оценки:**

- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО VII), Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

### **3. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС" (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).**

### **4. Применяемые официальные документы**

В настоящей работе использованы следующие официальные документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

## **3. Описание объекта оценки**

Раздел соответствует:

- 135 ФЗ, ст. 11;
- ФСО III;
- ФСО VI.

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта недвижимости, для которого необходимо определить рыночную стоимость, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:



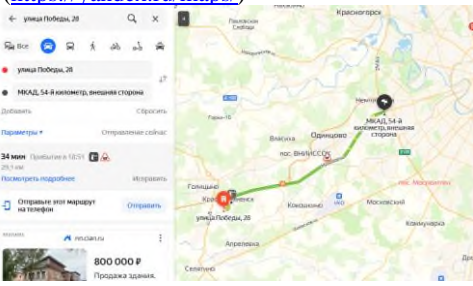
- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом недвижимости, для которого необходимо определить рыночную стоимость, информацию о физических свойствах объекта недвижимости, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

**Перечень документов, используемых оценщиками, и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №КУВИ-001/2023-175727702 от 02.08.2023 г.
2. Технический паспорт Здание: Административно-торговый комплекс.

### 3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

**Таблица 6 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Характеристика месторасположения	
Показатель	Характеристика
Адрес	Московская область, г. Краснознаменск, пр-кт Мира, д. 12а
Кадастровый номер	50:51:0000000:778
Кадастровая стоимость, руб.	22 684 480,68
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	<p>Нежилое здание располагается по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, пр-кт Мира, д. 12а в 28 км от МКАД, 2 км от Минского шоссе. Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей автомобильной доступностью. (<a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a>)</p>  <p>На юге-западе Московской области, в 41 км от Москвы располагается единственный город в Московской области, имеющий статус ЗАТО (закрытого административно-территориального образования) - Краснознаменск. Территория Краснознаменска по периметру обнесена забором для того, чтобы предотвратить проход посторонних лиц. В этом заборе со стороны Минского шоссе имеются нелегальные проходы. Но пользоваться ими не рекомендую. Легально же попасть в город можно только через один из пяти КПП. Для этого житель города лично должен прийти на КПП и выписать на вас пропуск. А вы, перед входом в город, должны на КПП-1 забрать этот пропуск. Естественно, без паспорта это сделать не получится. В город можно попасть на автобусе, который останавливается перед КПП для проверки документов у всех пассажиров. Без пропуска вас попросят выйти из автобуса и в город не пустят.</p>
Экологическая обстановка	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Магазины, отделения банков, аптеки, кафе
Физические характеристики здания	
Назначение	Жилой дом
Жилой комплекс	—
Год постройки	2000
Общая площадь, кв. м	н/д
Износ	15 %
Фундамент	Данные не предоставлены
Стены	Кирпичные
Каркас	н/д
Количество этажей	3 в том числе 1 цоколь
Состояние	Хорошее

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	н/д
Балансовая стоимость здания на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены, не влияет на расчет

Источник информации: документы, предоставленные заказчиком, результаты визуального осмотра

**Таблица 7 Описание объекта оценки**

Описание объекта оценки	
Показатель	Характеристика
Объект оценки	Нежилое помещение
Наименование	Помещение свободного назначения (ПСН)
Назначение объекта	ПСН
Текущее использование	Административно-торговый комплекс
Имущественные права	Право собственности
Субъект (субъекты) права	Общество с ограниченной ответственностью "Ахилл"
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровый номер	50:51:0000000:778
Балансовая стоимость	н/д
Этаж	1-й этаж, 2-й этаж, цоколь
Общая площадь, кв. м	309,1 кв. м.
Вход в здание	Отдельный вход
Состояние	Рабочее
Наличие выхода здания на красную линию	1-я линия второстепенной улицы

### 3.2 Сведения об износе

Здание построено в соответствии с требованиями СНиПов, поэтому признаков функционального износа не наблюдается.

В окружении объекта оценки благоприятная экологическая обстановка, поэтому признаков экономического износа не наблюдается.

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

**Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.**

**Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий**

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений. Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

**Таблица 8 Физический износ**

Год постройки здания	2000
Фактический возраст здания, лет	23
Срок службы, лет	150
Остаточный срок службы, лет	127
Физический износ (с учетом срока амортизации, по данным оценочной компании), %	Физический износ, рассчитанный оценщиком, составляет 15 % Физический износ здания рассчитывался методом срока жизни.

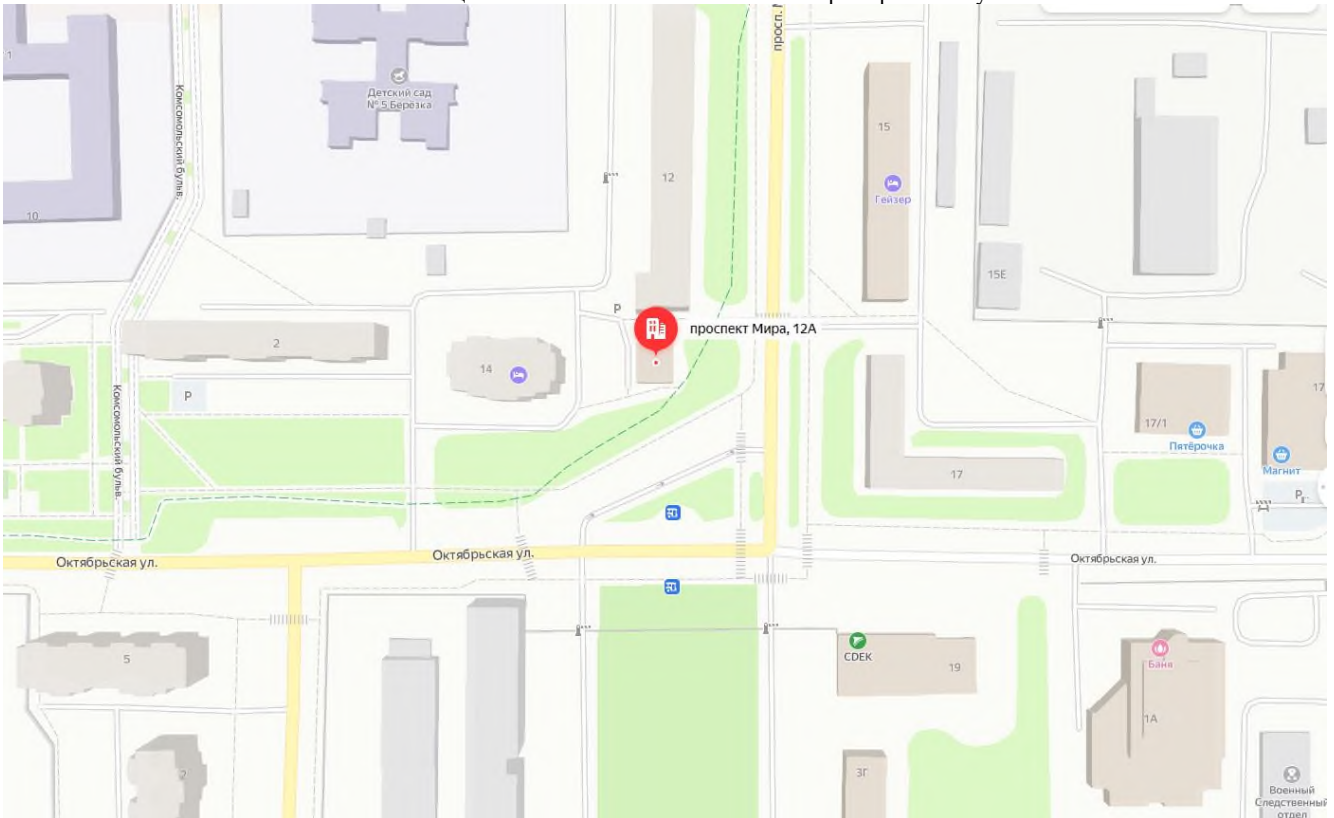
	<p>В рамках данного метода физический износ рассчитывается по следующей формуле: <math>I (\%) = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} \times 100</math>, где: ЭВ - эффективный возраст определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.</p> <p>ЭЖ - типичный срок экономической жизни объекта.</p> <p>Типичный срок экономической жизни здания определялся по методике Кузина Н.ЯЗ.</p> <p>Расчет: <math>(2023 - 2000) / 150 \times 100 = 15 \%</math>.</p>
Физический износ согласно данным технической инвентаризации, %	нет информации
Год последнего капитального ремонта или реконструкции	нет информации

В результате проведенного визуального осмотра здания, расположенного по адресу: Московская область, г. о. Одинцовский, г. Одинцово, мкр. Клубничное, д. 3, пом. 5., оценщик пришел к выводу об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома или признанию его ветхим.

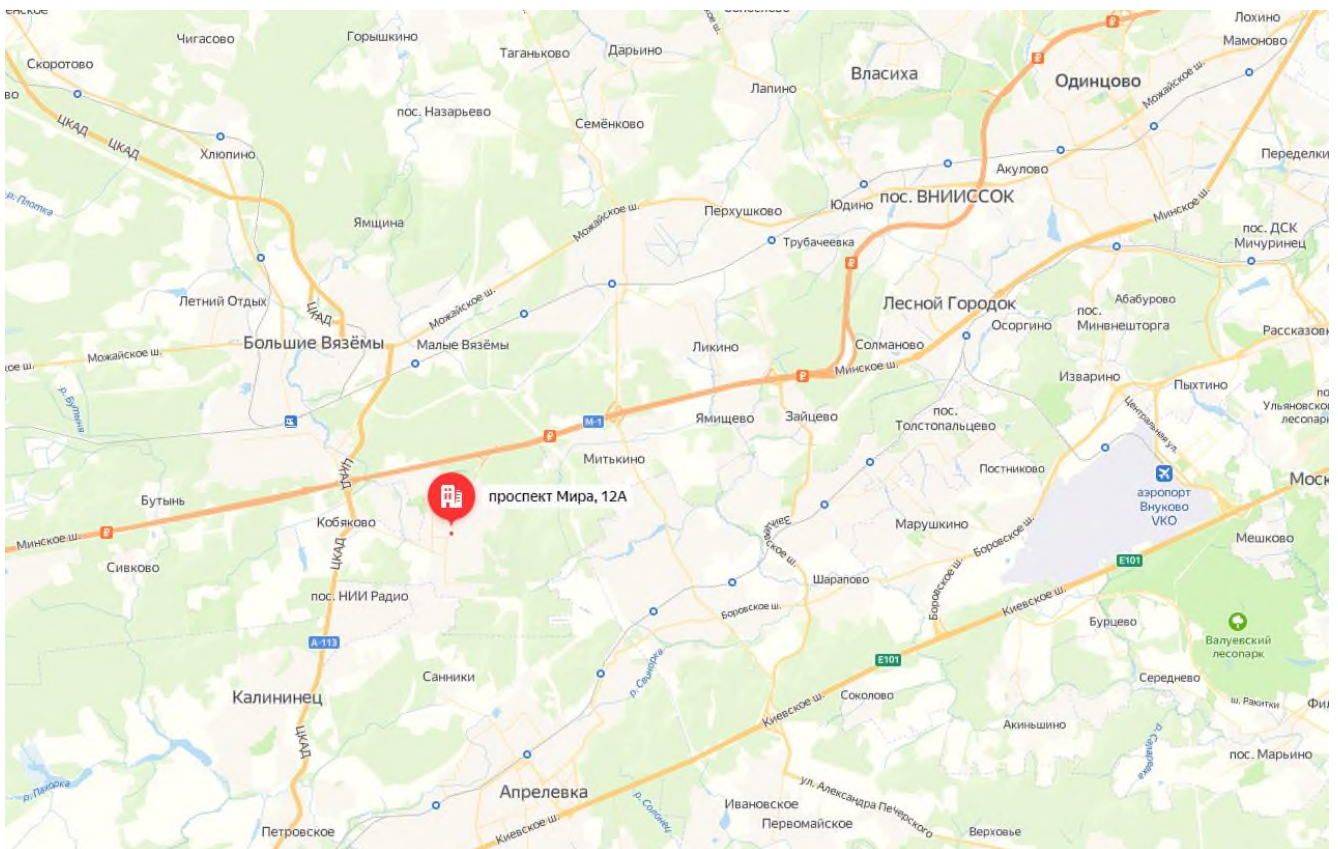
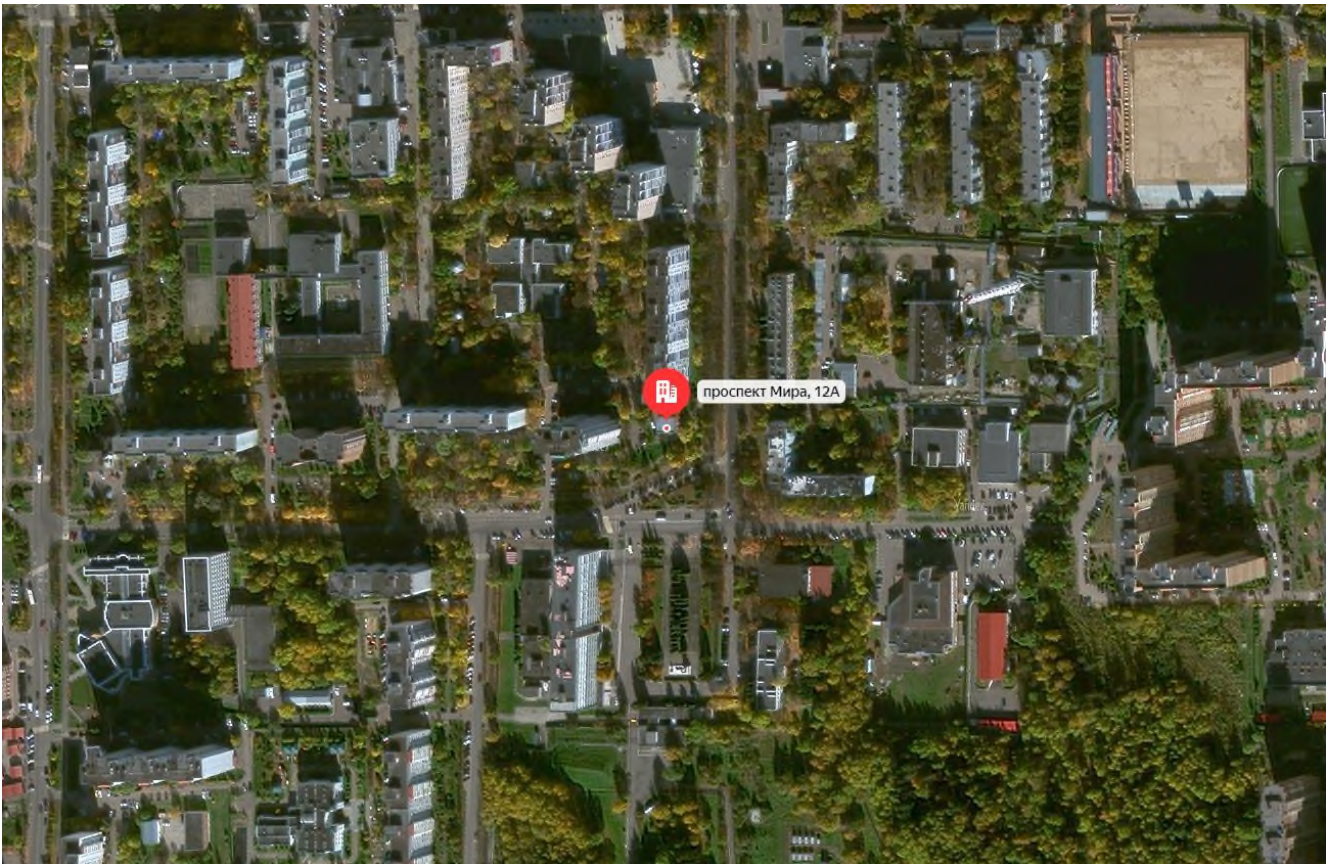
### 3.3 Местоположение объектов оценки

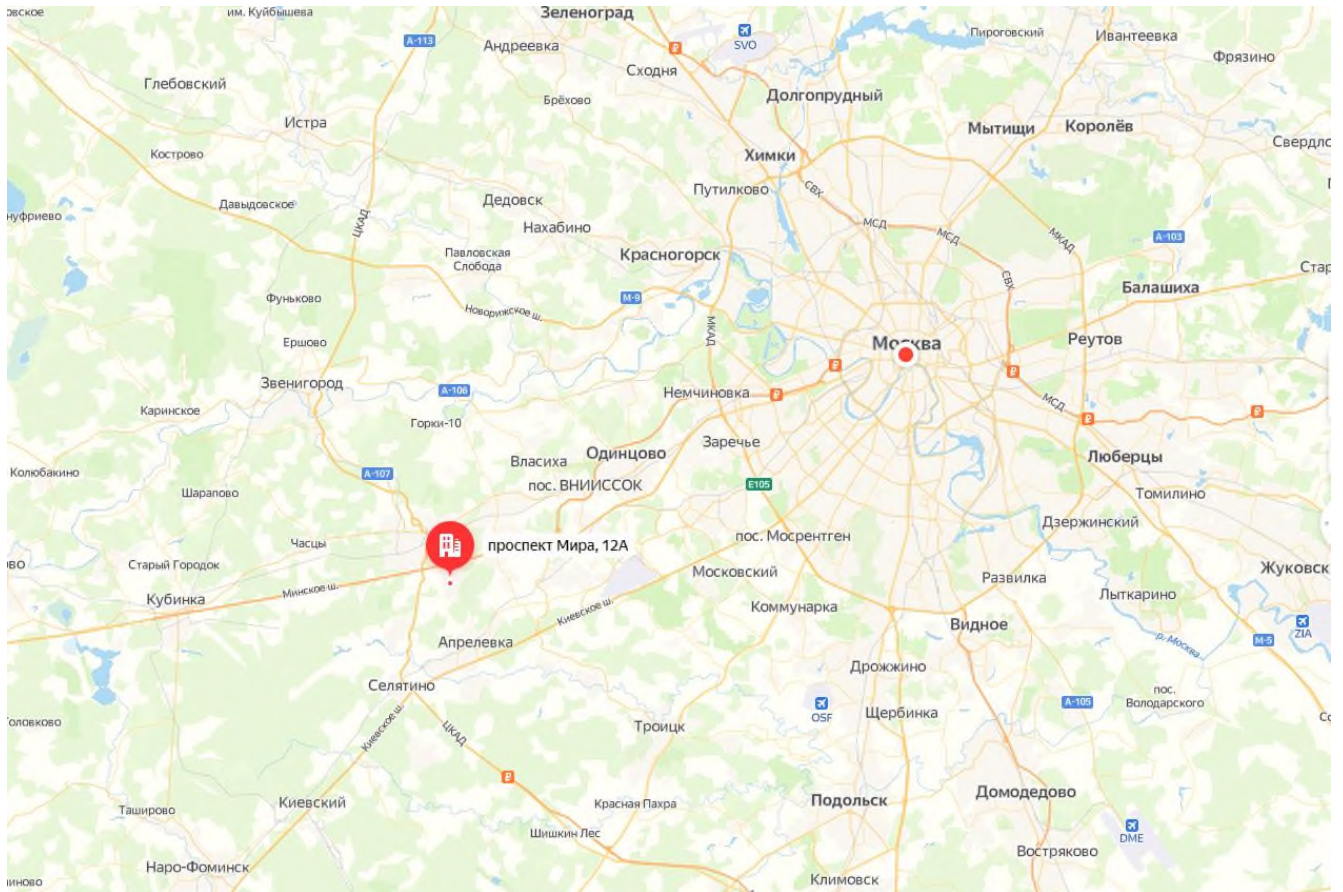
Далее по тексту приведено местоположение оцениваемого объекта с использованием данных поисково-информационного сервиса Яндекс. Карты (<http://maps.yandex.ru>).

Местоположение оцениваемого объекта отмечено на карте красным пунсоном



<sup>3</sup> Кузин Н.Я., Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. М.: Издательство Ассоциация строительных вузов, 1998.





← Искать вдоль маршрута 🔍 ✕

Все
  🚗
  🚝
  🚶
  🚲
  🛵
  🚚

● МКАД, съезд 55А
 ↕

● проспект Мира, 12А
 ↕

Добавить Сбросить

Параметры ▾ Отправление сейчас

---

**32 мин** Прибытие в 17:05 🚗 🚚  
 33 км

**36 мин** Прибытие в 17:09 🚗 🚚  
 27,7 км  
[Посмотреть подробнее](#) Исправить

**45 мин** Прибытие в 17:18 🚗 🚚  
 28,4 км

**58 мин** Прибытие в 17:31 🚗  
 31 км

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

**Таблица 9 Характеристики местоположения объекта оценки**

Адрес	Московская область, г. Краснознаменск, пр-кт Мира, д. 12а
Округ	Городской округ Краснознаменск
Район	город Краснознаменск
Ближайшая ж/д станция, удаленность	7 км до ст. «Голицыно» ( <a href="http://maps.yandex.ru/">http://maps.yandex.ru/</a> )
Транспортная доступность	Автобус, маршрутки, автомобиль, ж/д транспорт
Инфраструктура района	Район с хорошо развитой инфраструктурой
Статус города	ЗАТО (закрытого административно-территориального образования)

#### 4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
8. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
9. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
10. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), 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, если в задании на оценку не указано иное.
11. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
12. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

##### **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 в отчете 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. 7 ФСО 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 предположений об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра»

- Стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования.

- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

- Здание не испытывает влияние каких-либо скрытых факторов, способных оказать существенное воздействие на стоимость.

## **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 вреди 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 (см. в приложении)<sup>4</sup>.

**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, в качестве офисного помещения, является максимально эффективным.*

## **6. Анализ ликвидности Объекта оценки**

Раздел соответствует:

- ФСО 9, п. 8;

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации<sup>5</sup> ликвидность имеет следующие градации:

**Таблица 10. Градации ликвидности<sup>6</sup>**

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

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2020. Справочник расчетных данных СРД под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2020; ПЦФКиО.

<sup>4</sup> ФСО 7 п. 21

<sup>5</sup> Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

Справочник оценщика недвижимости. Том I, II, III. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2020; Анализ рынка и ценообразующих факторов).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

Помещения свободного назначения пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их неограниченным предложением.

Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры.

Состояние территории, на которой находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа. Состояние объекта пригодно для использования и не снижает ликвидность объекта.

Площадь объекта является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев.

Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки.

## 7. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

## 8. Анализ рынка

Раздел соответствует:

- ФСО VI
- ФСО 7, пп. 10, 11.

### 8.1. 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**  
Май–июнь 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г1 в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

2. Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

2.1. В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%.

Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно). Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г).

Металлургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста металлургического производства. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%.



Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г. Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

2.2. В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

3. Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

4. Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%.

По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

6. Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

7. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле.

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

8. Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.).

Оборот розничной торговли в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.).

Платные услуги населению в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.).

Оборот общественного питания в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

9. В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле).

В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).

10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г.

Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.

Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы

Таблица 9 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП</b>	0,6	5,4	3,4 (3,3) <sup>1</sup>	-1,8	-0,6	-2,6	-2,6	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	2,9	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,9	13,5	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Суммарный оборот	0,7	8,8	7,3	-3,9	-1,8	-5,4	-4,6	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	-0,7	9,3	7,8	-6,9	-4,8	-8,7	-7,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	3,5	5,2	4,3	2,8	4,5	2,5	1,4	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	15,2	22,4	16,9	12,2	16,4	8,0	11,8	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Оптовая торговля	-3,0	14,5	5,0	-10,7	-8,0	-15,0	-9,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Грузооборот транспорта	-2,6	-4,6	-3,0	-1,7	-3,3	0,0	-1,7	-2,5	-5,5	-5,3	-2,9	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
<b>Инфляция</b>													
<b>Индекс потребительских цен</b>	6,0	2,5/ 3,21 <sup>2</sup>	2,3	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
<b>Индекс цен производителей</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-7,9	-3,6	-12,7	-7,7	-10,6	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-24,3	-7,7	-33,1	-26,2	-32,1	-26,3	-18,6	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,1	-4,6	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2 <sup>3</sup>	-	10,4	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	11,4 <sup>3</sup>	-	13,0	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
<b>Рынок труда и доходы населения (продолжение)</b>													
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,7	75,8	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,0	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,1	73,4	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,5	-18,3	-18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,4	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	3,4	3,2	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценкой Росстата)<sup>2</sup> В мае / по состоянию на 26 июня<sup>3</sup> Январь-апрель 2023 г.

Таблица 10

Показатели промышленного производства<sup>7</sup><sup>7</sup> В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2021 г. и первое полугодие 2022 г

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Промышленное производство</b>	<b>1,8</b>	<b>7,1</b>	<b>5,2</b>	<b>-0,9</b>	<b>1,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>-3,0</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,6</b>	<b>5,1</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-1,0</b>	<b>1,9</b>	<b>3,1</b>	<b>-3,3</b>	<b>-3,6</b>	<b>-3,2</b>	<b>-3,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-2,5</b>	<b>0,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>7,4</b>	<b>4,2</b>
добыча угля	1,0	6,3	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	... <sup>1</sup>	... <sup>1</sup>	... <sup>1</sup>	... <sup>1</sup>	... <sup>1</sup>	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	-2,5	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,2	2,4	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,7	1,6	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>4,8</b>	<b>12,8</b>	<b>8,0</b>	<b>1,1</b>	<b>6,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-3,4</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,9</b>	<b>4,9</b>	<b>7,4</b>
пищевая промышленность	<b>4,8</b>	<b>7,2</b>	<b>4,8</b>	<b>3,9</b>	<b>4,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,9</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,9</b>	<b>4,0</b>	<b>4,6</b>
в т.ч.													
пищевые продукты	5,3	6,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,8	6,6	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	0,2	16,8	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	<b>3,9</b>	<b>12,6</b>	<b>4,0</b>	<b>1,2</b>	<b>3,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>1,3</b>	<b>-2,0</b>	<b>1,0</b>	<b>-2,2</b>	<b>-6,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>11,6</b>
в т.ч.													
текстильные изделия	-1,3	7,4	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,2	13,4	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	10,5	20,4	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	<b>-7,0</b>	<b>0,1</b>	<b>-4,8</b>	<b>-9,8</b>	<b>-5,6</b>	<b>-11,5</b>	<b>-12,7</b>	<b>-3,7</b>	<b>-9,4</b>	<b>-6,9</b>	<b>-3,5</b>	<b>6,3</b>	<b>10,5</b>
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	-12,5	-1,4	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-3,0	3,2	2,1	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,9	-6,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	<b>5,9</b>	<b>6,7</b>	<b>15,9</b>	<b>2,7</b>	<b>9,3</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-5,4</b>	<b>3,0</b>	<b>3,6</b>
химический комплекс	<b>-0,1</b>	<b>9,0</b>	<b>5,1</b>	<b>-4,6</b>	<b>-1,1</b>	<b>-8,1</b>	<b>-4,6</b>	<b>-1,5</b>	<b>-7,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,5</b>	<b>6,1</b>	<b>8,7</b>
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	0,8	7,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-9,7	3,7	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,1	17,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	<b>-1,0</b>	<b>6,8</b>	<b>0,2</b>	<b>-5,0</b>	<b>-0,7</b>	<b>-6,3</b>	<b>-9,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-8,0</b>	<b>-2,0</b>	<b>1,8</b>	<b>11,0</b>	<b>9,3</b>

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>металлургический комплекс</b>	<b>9,6</b>	<b>14,7</b>	<b>11,0</b>	<b>7,3</b>	<b>13,5</b>	<b>10,3</b>	<b>-2,0</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>3,4</b>	<b>-3,9</b>	<b>6,0</b>	<b>4,1</b>
в т.ч.													
металлургия	4,2	10,0	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	26,2	29,2	30,0	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>9,4</b>	<b>44,6</b>	<b>14,4</b>	<b>1,1</b>	<b>10,0</b>	<b>-2,6</b>	<b>-2,6</b>	<b>-8,6</b>	<b>-11,6</b>	<b>-12,4</b>	<b>-10,3</b>	<b>2,8</b>	<b>11,8</b>
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	21,6	31,5	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	19,8	49,5	29,3	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-9,5	10,2	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-18,5	86,3	27,3	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	21,0	48,1	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	<b>-0,2</b>	<b>11,4</b>	<b>-1,3</b>	<b>-3,4</b>	<b>-2,0</b>	<b>-4,3</b>	<b>-3,7</b>	<b>-4,2</b>	<b>-5,1</b>	<b>-9,5</b>	<b>-3,3</b>	<b>2,4</b>	<b>4,3</b>
в т.ч.													
мебель	10,7	36,9	14,4	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,4	10,4	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,3	5,9	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-0,6</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-4,0</b>	<b>2,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>2,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>7,1</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-7,6</b>	<b>-6,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>-10,2</b>	<b>-13,3</b>	<b>-9,4</b>	<b>-7,5</b>	<b>-6,1</b>	<b>-8,9</b>	<b>-10,1</b>	<b>-8,9</b>	<b>5,0</b>	<b>12,6</b>

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-п).

Таблица 11 Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	79,2	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	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	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам		8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)												
Кредит экономике	23,2	21,3	19,3	19,3	17,5	18,0	18,7	18,7	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	27,2	26,2	24,8	24,8	23,0	23,4	24,3	24,3	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты		18,6	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты		8,3	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)		249,8	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России.  
<https://www.economy.gov.ru/>

## 8.2. 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 завысить или занижить показатели рынка.

#### **ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

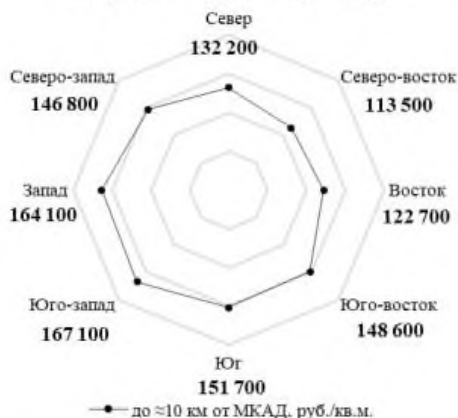


**Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)**

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. Озеречкое; 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»

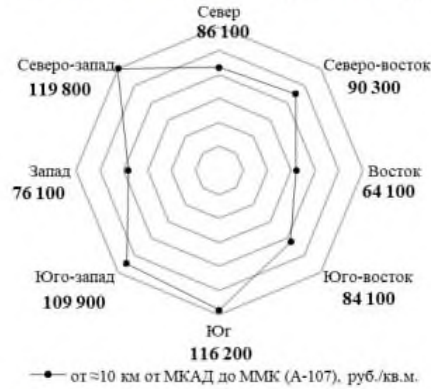
Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 113 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 167 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 143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

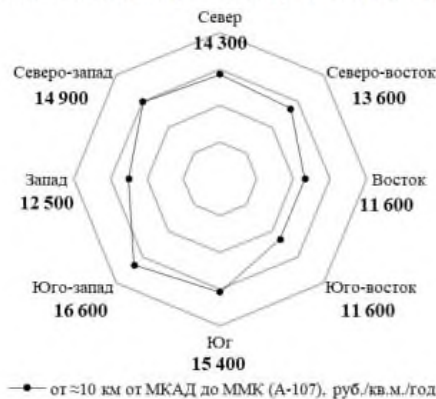
### Помещения свободного назначения

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. Озерцкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	3 400	30 100	13 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	3 600	24 000	11 600	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
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»

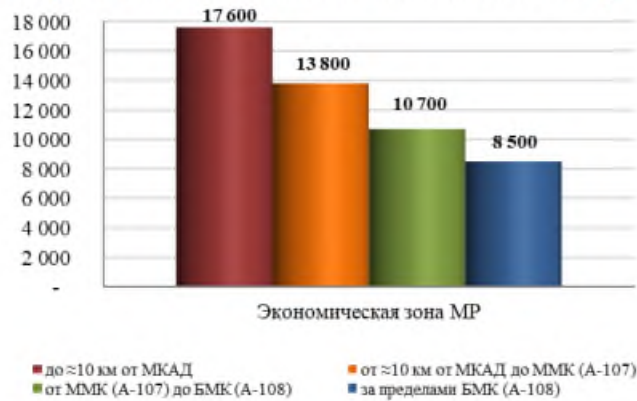
Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 11 600 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 16 600 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической 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 МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (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
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>17 600</b>	<b>13 800</b>	<b>10 700</b>	<b>17 600</b>

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»

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

### 8.3. 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>8</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 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.

<sup>8</sup> Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб: Издательство «МКС», 2003 — 422 с.

Таблица 14 Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен<sup>9</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	Объекты недвижимости со всеми подведенными коммуникациями ценятся значительно дороже своих аналогов без коммуникаций	20 %....0 %
	Электроснабжение		
	Теплоснабжение / кондиционирование		
	Водоснабжение		
	Канализация		
Техническое состояние	Аварийное	Влияет на объем дополнительных инвестиций, необходимых для приведения объекта к состоянию,	80 %.....0%
	Требуется ремонт		
	Удовлетворительное		
	Хорошее		

<sup>9</sup> Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб: Издательство «МКС», 2003 — 422 с.

	Отличное/после ремонта	пригодному к эксплуатации (в зависимости от качества и вида отделки)	
Экономические характеристики	Уровень операционных расходов	Размер корректировки обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и предусматривают совместную продажу	до 50 %
	Условия аренды		
	Состав арендаторов		
	Например, наличие дополнительных улучшений: сейфовые ячейки, кассовые узлы, депозитарии, встроенные холодильники и пр.		
Другие элементы (характеристики), влияющие на стоимость	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

#### 8.4. 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.

Своё 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.

**Краснознаменск** — город в Московской области России со статусом закрытого административно-территориального образования (ЗАТО).

Образует одноимённый городской округ Краснознаменск как единственный населённый пункт в его составе. Площадь городского округа составляет 13,322 км<sup>2</sup>, что более чем в 2 раза превышает площадь урбанизированной части Краснознаменска — собственно города — 6,089 км<sup>2</sup>.

В Краснознаменске находится дублирующий центр управления полётами, являющийся также главным центром управления орбитальной группировкой Министерства обороны РФ.

Население города — 43 868 чел. (2021).

География

Город расположен к юго-западу от центра Москвы, на 41 км федеральной автодороги М1 «Беларусь».

Территория его городского округа граничит на севере, западе и востоке с Одинцовским городским округом, на юге — с Наро-Фоминским городским округом. На востоке граничит с селом Сидоровским и деревней Кобяково, вдоль северной границы города пролегает Минское шоссе, с юга к городу прилегают Новосумино и Сумино, а с востока деревня Крёкшино, входящая в Новомосковский административный округ города Москвы. Также на небольшом удалении от города расположены Голицыно, Калининец и Апрелевка.

Население

Численность населения											
1996 <sup>[6]</sup>	2000 <sup>[6]</sup>	2001 <sup>[6]</sup>	2002 <sup>[7]</sup>	2003 <sup>[8]</sup>	2004 <sup>[6]</sup>	2005 <sup>[6]</sup>	2006 <sup>[6]</sup>	2007 <sup>[6]</sup>	2008 <sup>[6]</sup>	2009 <sup>[8]</sup>	2010 <sup>[9]</sup>
25 300	↗28 500	↗29 600	↘28 044	↘28 000	↗29 200	↘29 200	↗29 800	↗30 300	↗31 500	↗32 343	↗36 103
2011 <sup>[6]</sup>	2012 <sup>[10]</sup>	2013 <sup>[11]</sup>	2014 <sup>[12]</sup>	2015 <sup>[13]</sup>	2016 <sup>[14]</sup>	2017 <sup>[15]</sup>	2018 <sup>[16]</sup>	2019 <sup>[17]</sup>	2020 <sup>[18]</sup>	2021 <sup>[2]</sup>	
↗36 300	↗37 186	↗38 262	↗38 445	↗39 273	↗40 433	↗41 287	↗41 769	↗42 472	↗43 191	↗43 868	

По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, на 1 октября 2021 года по численности населения город находился на 350-м месте из 1118 городов Российской Федерации.

В Краснознаменске самая высокая рождаемость в области, средний возраст жителей города составляет 36 лет.

Значительную часть населения Краснознаменска составляют молодые семьи, в частности потому, что город является одной из площадок, на которых строится жильё по программе по обеспечению молодых семей. В городе имеется необходимая для молодых семей инфраструктура: школы, центр развития творчества детей и юношества, спорткомплекс «Заря», молодёжный центр. В сентябре 2011 года завершён коммерческий проект «Молодая семья», согласно которому 257 молодых семей купили квартиры.

Высокие показатели миграционного прироста населения города связаны с тем, что в Краснознаменске строится жильё по осуществляемой Министерством обороны РФ программе переселения семей военнослужащих с космодромов «Байконур» и «Плесецк». В связи с переселением более 1200 семей военнослужащих в городе с 2008 года наблюдается острая нехватка детских садов.

Экономика и инфраструктура

Город обладает развитой инженерной инфраструктурой (энергетика, газо-, тепло- и водоснабжение, связь, транспорт и др.), высоким интеллектуальным потенциалом, рынком жилья, экологической безопасностью, политической стабильностью. Кроме предприятий оборонного и научно-производственного комплексов в городе успешно функционируют предприятия научно-технической и инновационной сферы. В целях развития инновационной деятельности на территории города создана промышленная зона площадью около 9000 м<sup>2</sup> для размещения высокотехнологичных предприятий, хотя специфика ЗАТО накладывает некоторые ограничения на этот процесс. С начала 2011 года в городе работает компания по выпуску пластиковых карточек.

В Краснознаменске зарегистрировано около 700 предприятий и учреждений, более 1000 индивидуальных предпринимателей.

В городе работает ликёроводочный завод «Традиции качества» компании «Синергия».

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

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

В настоящем отчете нежилое помещение. Данный объект оценки не может сравниваться с жилыми помещениями, не предназначенными под некоммерческое использование (иные ценообразующие факторы – например наличие коммуникаций, балкона, мусоропровода), также не может сравниваться с индивидуальными жилыми домами (иные ценообразующие факторы – например наличие земельного участка, сада).

Таким образом, исследуется рынок нежилых помещений в районе расположения объекта оценки за период в 3 месяца до даты оценки.

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

Раздел соответствует:

- ФСО I;
- ФСО III;
- ФСО V;
- ФСО VI.

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

**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 оценки 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.

#### **Проведение оценки включает следующие этапы**

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

#### **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 стоимости 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 подхода**

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить сравнительный подход.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При наличии достаточного количества достоверной информации о ставках аренды и ожидаемой инвесторами доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов. У оценщика достаточно достоверной информации для применения доходного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить доходный подход.

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

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

Отсутствие данных, которые позволили бы однозначно установить строительные характеристики объекта, не позволяет использовать для расчета стоимости затратный подход. По мнению Оценщика, отказ от использования затратного подхода не внесет существенных погрешностей в расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки **при использовании различных подходов** к оценке. Так как в оценке будет применено два подхода к оценке, проводится согласование результатов расчета стоимости объекта оценки методом взвешивания расчетных значений стоимости, полученных различными подходами.

Последовательность расчетов включала:

- 1) расчет стоимости сравнительным подходом;
- 2) расчет стоимости доходным подходом;
- 3) согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов;
- 4) заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

## 10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Раздел соответствует:

- ФСО V

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 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 распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая 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 офферт) 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 расчётов 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 нежилой недвижимости г. Москвы р-н Чертаново Северное на интернет ресурсах и базе данных cian.ru. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, назначения и состояния объекта.

#### **Выбор единицы сравнения**

Для сравнения объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода в качестве единицы сравнения выбран 1 кв. м. На момент проведения оценки Оценщик выбрал для анализа несколько аналогов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая Объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объектов оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

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.

**Таблица 18 Характеристики объектов-аналогов**

Описание объекта	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источники информации			<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/268110808/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/268110808/</a>	<a href="https://krasnoznamenensk.cian.ru/sale/commercial/274989659/">https://krasnoznamenensk.cian.ru/sale/commercial/274989659/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/289332255/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/289332255/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/291004514/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/291004514/</a>
Местоположение		Московская область, г. Краснознаменск, пр-кт Мира, д. 12а	Московская область, Одинцовский городской округ, ВНИИССОК поселок, Рябиновая ул., 8	Московская область, Краснознаменск, ул. Строителей, 17/2	Московская область, Одинцовский городской округ, Большие Вяземы рп, Можайское ш., 4	Московская область, Одинцовский городской округ, ВНИИССОК поселок, Березовая ул., 3
Цена предложения			6 300 000	144 325 500	43 800 000	97 000 000
НДС			УСН	ВКЛ	УСН	ВКЛ
Цена 1 м.кв. в год с НДС	руб./кв.м		103 279	55 000	97 333	59 364
Форма реализации		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на торг			предложение	предложение	предложение	предложение
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения		06.09.2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Удаленность от станции метро	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		Минское шоссе	Минское шоссе	Минское шоссе	Минское шоссе	Минское шоссе
Общая площадь	кв.м	<b>309,10</b>	<b>61,00</b>	<b>2 624,10</b>	<b>450,00</b>	<b>1 634,00</b>
Расположение относительно красной линии		1-я линия второстепенной улицы	Внутри квартала	Внутри квартала	1-я линия магистральной улицы	Внутри квартала
Коммуникации		все	все	все	все	все
Тип объекта		ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ
Этаж		1,2, цоколь	1	1	1	1,2,3
Доступ к объекту		ЗАТО	Свободный	ЗАТО	Свободный	Свободный
Наличие отдельного входа		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние помещения		Рабочее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Назначение помещения		ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

**Таблица 19 Расчетная таблица**

1	Ед. изм.	Объект	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4	
Источники информации			<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/268110808/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/268110808/</a>	Корректировка, руб./кв.м	<a href="https://krasnoznamensk.cian.ru/sale/commercial/274989659/">https://krasnoznamensk.cian.ru/sale/commercial/274989659/</a>	Корректировка, руб./кв.м	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/289332255/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/289332255/</a>	Корректировка, руб./кв.м	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/291004514/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/291004514/</a>	Корректировка, руб./кв.м
Местоположение		Московская область, г. Краснознаменск, пр-кт Мира, д. 12а	Московская область, Одинцовский городской округ, ВНИИССОК поселок, Рябиновая ул., 8		Московская область, Краснознаменск, ул. Строителей, 17/2		Московская область, Одинцовский городской округ, Большие Вяземы рп, Можайское ш., 4		Московская область, Одинцовский городской округ, ВНИИССОК поселок, Березовая ул., 3	
<b>Цена предложения</b>	руб.		6 300 000		144 325 500		43 800 000		97 000 000	
<b>Цена 1 м.кв.</b>	руб./кв.м		103 278,7		55 000,0		97 333,3		59 364	
<b>Форма реализации</b>		Собственность	Собственность		Собственность		Собственность		Продажа	
Корректировка	%		0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		103 278,7		55 000,0		97 333,3		59 363,5	
<b>Поправка на торг</b>			предложение		предложение		предложение		предложение	
Корректировка	%		0,876	-12 858,2	0,876	-6 847,5	0,876	-12 118,0	0,876	-7 390,8
Скорректированная цена	руб./кв.м		90 420,5		48 152,5		85 215,3		51 972,8	
<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		90 420,5		48 152,5		85 215,3		51 972,8	
<b>Дата предложения</b>		06.09.23	Апрель 2023		Апрель 2023		Апрель 2023		Апрель 2023	
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		90 420,5		48 152,5		85 215,3		51 972,8	
<b>Направление</b>		Минское шоссе	Минское шоссе		Минское шоссе		Минское шоссе		Минское шоссе	
Корректировка	%		1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		90 420,5		48 152,5		85 215,3		51 972,8	
<b>Удаленность от станции метро</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	852,2	1,000	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		90 420,5		48 152,5		85 215,3		51 972,8	
<b>Общая площадь</b>	кв.м	<b>309,10</b>	<b>61,00</b>		<b>2624,1</b>		<b>450</b>		<b>1634</b>	
Корректировка			0,79	-18 609,7	1,35	17 088,4	1,05	4 668,1	1,27	13 863,3
Скорректированная цена			71 810,8		65 240,9		89 883,5		65 836,0	
<b>Расположение относительно красной линии</b>		1-я линия второстепенной улицы	Внутри квартала		Внутри квартала		1-я линия магистральной улицы		Внутри квартала	
Корректировка	коэф.		1,08	5 744,9	1,08	5 219,3	0,86	-12 224,2	1,08	5 266,9
Скорректированная цена	руб./кв.м		77 555,6		70 460,2		77 659,3		71 102,9	
<b>Наличие отдельного входа</b>		Есть	Есть		Есть		Есть		Есть	
Корректировка	Коеф.		1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0	1,00	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		77 555,6		70 460,2		77 659,32		71 102,9	
<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		77 555,6		70 460,2		77 659,3		71 102,9	

Тип объекта		ОСЗ	встроенное помещение		ОСЗ		встроенное помещение		ОСЗ	
Корректировка	коэф.		1,11	8 617,3	1,00	0,0	1,11	8 628,8	1,00	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		86 172,9		70 460,2		86 288,1		71 102,9	
<b>Этаж расположения</b>		1,2, цоколь	1,0		1		1		1,2,3	
Корректировка	коэф.		0,864	-11 742,2	0,864	-9 601,1	0,864	-11 757,9	0,982	-1 314,1
Скорректированная цена	руб./кв.м		74 430,7		60 859,0		74 530,2		69 788,8	
<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		74 430,7		60 859,0		74 530		69 788,8	
<b>Доступ к объекту</b>		ЗАТО	Свободный		ЗАТО		Свободный		Свободный	
Корректировка	Коэф.		0,81	-14 141,8	1,00	0,0	0,81	-14 160,7	0,81	-13 259,9
Скорректированная цена	руб./кв.м		60 289		60 859,0		60 369		56 529,0	
<b>Состояние помещения</b>		Рабочее	Хорошее		Хорошее		Хорошее		Хорошее	
Корректировка	руб/кв.м		1,00	0	1,00	0,0	1,00	0,0	1,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		60 288,9		60 859,0		60 369		56 529,0	
Общая валовая коррекция, без учета торго и НДС				58 855,9		31 908,8		52 291,9		33 704,1
В % от цены предложения	%		57,0		58,0		53,7		56,8	
Весовой коэффициент			0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость объекта 1 кв.м	руб./кв.м	<b>59 511,59</b>								
Стоимость объекта	руб.	18 395 033,53								
Стоимость объекта, с учетом округления, с НДС	руб.	<b>18 395 034</b>								

Источник информации: расчеты 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 3,4 %. 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 3,4 % соответствует отличная сходимость. Величина значения коэффициента вариации не превысила 33 %, следовательно, выборка однородна. Поскольку значение коэффициента вариации (3,4 %) 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.

#### Права собственности

Права собственности 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 20 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 21 Расчет корректировки на НДС

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
НДС	Включен	УСН	ВКЛ	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. Оценщик принимает значение на среднем уровне.

##### 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

Корректировка ко всем объектам-аналогам составила **минус -12,45 % или  $1-0,1245=0,8755$**

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 22 Корректировка на торг

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Предложение/сделка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Фактор	0,8755	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка		0,876	0,876	0,876	0,876

Источник информации: расчет Оценщика

Источник: «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. Стр. 53

#### Корректировка на местоположение

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости на том или ином удалении от станций и пути подъезда определяет его сравнительную ценность.

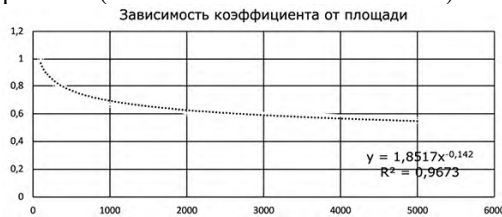
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ПТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
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
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским Большим кольцом (МБК)	1,10	1,04	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,16

В нашем случае объект оценки и объекты аналоги находятся между 10 км от МКАД и ММК и по одному направлению. Корректировка не применялась

Источник: «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. Стр. 53

#### Корректировка на площадь

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 «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. Стр. 56



Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$Y = 1,8517 * x^{-0,142}$$

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

C<sub>a0</sub> - расчетное значение индекса площади дома на размер его площади для объекта- аналога

#### Таблица 24 Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	309,10	61,00	2 624,10	450,00	1 634,00
Фактор	0,8203	1,0329	0,6054	0,7777	0,6476
Параметр		0,794	1,355	1,055	1,267

Источник информации: расчет Оценщика

#### Корректировка на расположение относительно «красной линии»

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

#### 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 некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11



Источник: «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. Стр. 55

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 25 Расчет корректировки**

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Красная линия	1-я линия второстепенной улицы	Внутри квартала	Внутри квартала	1-я линия магистральной улицы	Внутри квартала
Фактор	1,0800	1,0000	1,0000	1,2500	1,0000
Корректировка		1,080	1,080	0,864	1,080

Источник информации: расчет Оценщика

### Корректировка на наличие отдельного входа

#### 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:

$K = \text{ФО}/\text{ФА}$ , 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
Отдельный вход	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Фактор	1,2000	1,2000	1,2000	1,2000	1,2000
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000

Источник информации: расчет Оценщика

Источник информации: «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. Стр. 57

### 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.

Рис. 21 Значения корректировок

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 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 27 Расчет корректировки**

Наименование	Коррект. Коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м		309,1	61,0	2 624,1	450,0	1 634,0
в т.ч.						
подвал	0,70	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

цоколь	0,77	105,7	0,0	0,0	0,0	0,0
1-ый этаж	1,00	107,2	61,0	2 624,1	450,0	544,7
2-й и выше	0,82	95,6	0,0	0,0	0,0	1 089,3
Доля подвала		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя		0,34	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1-го этажа		0,35	1,00	1,00	1,00	0,33
Доля 2-го этажа		0,31	0,00	0,00	0,00	0,67
Удельный показатель		0,864	1,000	1,000	1,000	0,880
Корректирующий коэффициент			0,864	0,864	0,864	0,982

Источник информации: расчет Оценщика

## Тип объекта

### 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

Корректировка рассчитана по формуле:

$K = \Phi O / \Phi A$ , где:

K – корректировка;

ΦO – значение фактора для объекта оценки

ΦA – значение фактора для объекта аналога

### Таблица 26 Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Здание/помещение	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ
Фактор	1,0000	0,9000	1,0000	0,9000	1,0000
Корректировка		1,111	1,000	1,111	1,000

Источник информации: расчет Оценщика

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и московская область) 6-е издание AVN GROUP, Москва 01.01.2023 г. Стр. 57

### Корректировка на состояние отделки помещения

Матрица коэффициентов

цены офисно-торговые объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,13	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,45	1,23	1,00

Корректировка рассчитана по формуле:

$K = \Phi O / \Phi A$ , где:

K – корректировка;

ΦO – значение фактора для объекта оценки

ΦA – значение фактора для объекта аналога

### Таблица 27 Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Рабочее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Фактор	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000

Источник информации: расчет Оценщика

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и Московской области» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, июнь 2020 г. Стр. 119

### Корректировка на доступ к объекту

Расположение офисного объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,74	0,88
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,75	0,88

Корректировка рассчитана по формуле:

$K = \Phi O / \Phi A$ , где:

K – корректировка;

ΦO – значение фактора для объекта оценки

ΦA – значение фактора для объекта аналога

**Таблица 27 Расчет корректировки**

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Доступ к объекту	ЗАТО	Свободный	ЗАТО	Свободный	Свободный
Фактор	0,8100	1,0000	0,8100	1,0000	1,0000
Корректировка		0,810	1,000	0,810	0,810

Источник информации: расчет Оценщика

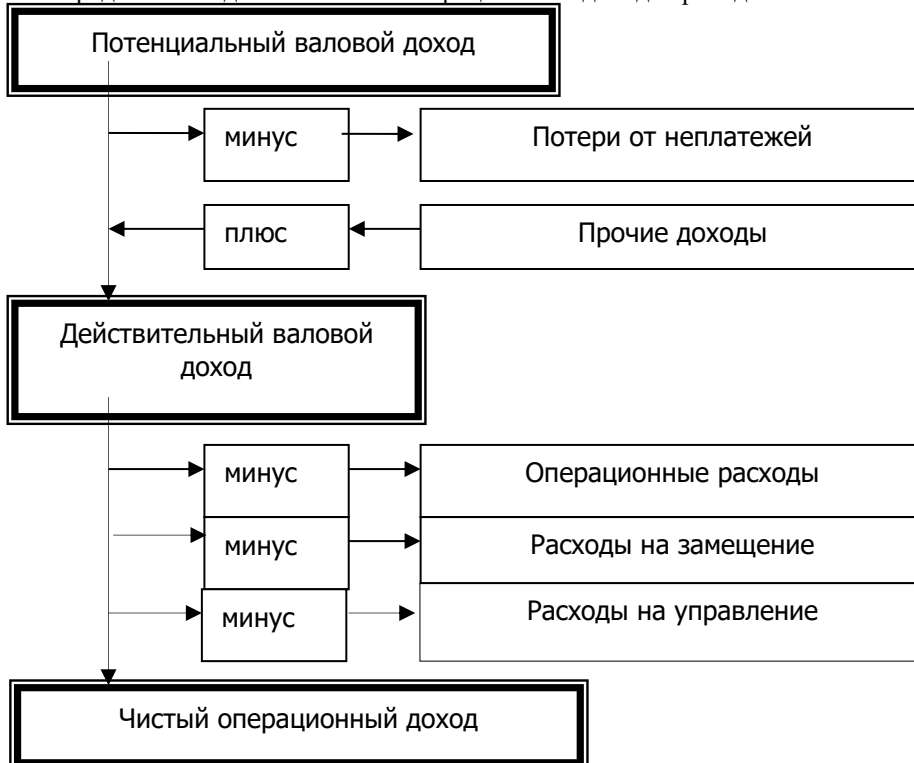
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и Московской области» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, июнь 2020 г. Стр. 77

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

**В результате проведенных расчетов стоимость, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет с учетом округления:**  
**18 395 034 (Восемнадцать миллионов триста девяносто пять тысяч тридцать четыре) рубля.**

## 11. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода использован метод капитализации доходов, основанный на переводе годового чистого операционного дохода в текущую стоимость с использованием соответствующей ставки капитализации. Алгоритм определения годового чистого операционного дохода приведен ниже:



### Расчет потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

В качестве дохода от использования недвижимости, имеющей достаточно развитый рынок арендных отношений, целесообразно рассматривать потенциальные платежи по рыночным арендным ставкам аналогичных объектов.

Для расчета рыночной арендной ставки был проведен анализ сложившихся цен спроса и предложения на рынке аренды аналогичных зданий. В качестве материала для анализа использовались данные специализированных интернет-сайтов: <http://www.cian.ru> и периодических изданий журнал RWAY, справочник оценщика недвижимости. Объекты сравнения отбирались по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам.

**Таблица 28. Характеристики объектов-аналогов для доходного подхода**

Описание объекта	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источники информации			<a href="https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/285272251/">https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/285272251/</a>	<a href="https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/288233201/">https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/288233201/</a>	<a href="https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/290238982/">https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/290238982/</a>	<a href="https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/286544935/">https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/286544935/</a>
Местоположение		Московская область, г. Краснознаменск, пр-кт Мира, д. 12а	Московская область, Краснознаменск, Краснознаменная ул., 17	Московская область, Краснознаменск, ул. Победы, 28	Московская область, Краснознаменск, ул. Победы, 28	Московская область, г. Краснознаменск
Аренда за объект в месяц	руб.		87 900	16 000	135 000	500 000
Цена 1 м.кв./год	руб./кв.м		18 000	13 714	12 756	12 000
форма права		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Поправка на торг			предложение	предложение	предложение	предложение
Условия сдачи в аренду			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения		06.09.2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Расстояние 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
Общая площадь	кв.м	<b>309,10</b>	<b>58,60</b>	<b>14,00</b>	<b>127,00</b>	<b>500,00</b>
Расположение от красной линии		1-я линия второстепенной улицы	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
НДС		Нет	ВКЛ	УСН	УСН	УСН
Коммунальные платежи		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Инженерные коммуникации		все	все	все	все	все
Тип помещения		ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этажность		1,2, цоколь	1	2	2	1; 2
Состояние помещения		Рабочее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Доступ к объекту		ЗАТО	ЗАТО	ЗАТО	ЗАТО	ЗАТО
Назначение помещения		ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

**Таблица 29. Расчетная таблица доходного подхода**

Описание объекта	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источники информации			<a href="https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/285272251/">https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/285272251/</a>	<a href="https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/288233201/">https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/288233201/</a>	<a href="https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/290238982/">https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/290238982/</a>	<a href="https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/286544935/">https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/286544935/</a>
Местоположение		Московская область, г. Краснознаменск, пр-кт Мира, д. 12а	Московская область, Краснознаменск, Краснознаменная ул., 17	Московская область, Краснознаменск, ул. Победы, 28	Московская область, Краснознаменск, ул. Победы, 28	Московская область, г. Краснознаменск
Цена 1 м.кв./год	руб./кв.м		18 000	13 714	12 756	12 000
Форма права		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда

Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		18 000	13 714	12 756	12 000
<b>Поправка на торг</b>			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		0,872	0,872	0,872	0,872
Скорректированная цена	руб./кв. м		15 689	11 953	11 118	10 459
<b>Условия сдачи в аренду</b>			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		15 689	11 953	11 118	10 459
<b>Дата предложения</b>		06.09.2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		15 689	11 953	11 118	10 459
<b>Удаленность</b>		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.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		15 689	11 953	11 118	10 459
<b>НДС</b>		С учетом НДС	ВКЛ	УСН	УСН	УСН
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		15 689	11 953	11 118	10 459
<b>Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы</b>	руб./кв. м	Вкл.	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		1,07	1,07	1,07	1,07
Скорректированная цена			16 787	12 790	11 896	11 191
<b>Общая площадь</b>	кв.м	<b>309,1</b>	<b>58,6</b>	<b>14</b>	<b>127</b>	<b>500</b>
Корректировка	коэф.		0,8043	0,6667	0,8900	1,0650
Скорректированная цена	руб./кв. м		13 501	8 527	10 588	11 919
<b>Расположение от красной линии</b>		1-я линия второстепенной улицы	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Корректировка	коэф.		1,08	1,080	1,080	1,08
Скорректированная цена			14 581	9 210	11 435	12 873
<b>Наличие отдельного входа</b>		Есть	Есть	Нет	Есть	Есть
Корректировка	коэф.		1,000	1,200	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./кв. м		14 581,05	11 051,44	11 434,87	12 872,65
<b>Назначение помещения</b>		ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	%		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./кв. м		14 581,05	11 051,44	11 434,87	12 872,65
<b>Этаж расположения</b>		1,2, цоколь	1	2	2	1; 2
Корректировка	коэф.		0,864	1,053	1,053	0,988
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 594	11 641	12 045	12 721
<b>Доступ к объекту</b>	Станция метро	ЗАТО	ЗАТО	ЗАТО	ЗАТО	ЗАТО
Корректировка	коэф.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 594	11 641	12 045	12 721
<b>Состояние помещения</b>		Рабочее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	руб./кв.м		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 594	11 641	12 045	12 721
<b>Наличие парковки</b>		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена			12 594	11 641	12 045	12 721
Класс помещения		ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	коэф.		1,087	1,087	1,087	1,087
Скорректированная цена			13 689	12 653	13 092	13 828
В % от цены предложения	%		31,5	8,4	2,6	13,2
Весовой коэффициент			0,292	0,110	0,284	0,314
Среднее значение	руб./кв. м	13 316				
Стоимость объекта 1 кв.м/год	руб./кв. м	13 448,80				
Стоимость аренды объекта в месяц	руб.	342 987,32				
Стоимость аренды объекта в год.	руб.	4 115 847,83				
Стоимость аренды объекта в год, с учетом округления	руб.	<b>4 115 848</b>				

Источник информации: расчеты 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 4 %. 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 4 % соответствует отличная сходимость. Величина значения коэффициента вариации не превысила 33 %, следовательно, выборка однородна. Поскольку значение коэффициента вариации (4 %) 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 Яндекс <https://old.maps.yandex.ru>

### Определения корректировок и порядок их внесения.

#### Корректировка на дату предложения.

Все объекты сдаются в один и тот же период времени (совпадение или близость даты действия цен предложения аналогов и даты оценки), поэтому корректировка равна 0%.

#### Корректировка на состав передаваемых прав.

Все объекты имеют одинаковый набор прав, поэтому корректировка равна 0%.

#### Корректировка на условия финансирования.

При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки, поэтому корректировка равна 0%.

#### Корректировка на НДС

Таблица 30 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 31 Расчет корректировки на НДС**

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
НДС	С учетом НДС	ВКЛ	УСН	УСН	УСН
Фактор	1,2000	1,2000	1,2000	1,2000	1,2000
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000

Источник: Составлено Оценщиком

### Уторговывание

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. Оценщик принимает значение на среднем уровне.

#### 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

Корректировка ко всем объектам-аналогам составила **минус -12,84 % или 1-0,1284= 0,8716**

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 22 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

Источник: «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. Стр. 53

### Корректировка на коммунальные платежи

В таблице приводится найденная информация о доле коммунальных и эксплуатационных платежей в величине валового дохода или величине арендных ставок.

Рис. 25. Доля коммунальных платежей в величине валового дохода или величине арендных ставок.

№	Ссылка	Значение	Комментарии
1	<a href="https://www.restate.ru/material/eksploataciya-nedvizhimosti-glava-10-eksploataciya-sistema-83649.html">https://www.restate.ru/material/eksploataciya-nedvizhimosti-glava-10-eksploataciya-sistema-83649.html</a>	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (вода-, тепло-, газо-, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	<a href="http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Emezlyanov_CityMail_SР_106-107.pdf">http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Emezlyanov_CityMail_SР_106-107.pdf</a> (Алексей Емельянов, генеральный директор CityMails PFM)	8%-14% 4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	<a href="https://www.im.ru/articles/6918.htm">https://www.im.ru/articles/6918.htm</a>	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 6–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Муниципальные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8% 8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города) Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионные)

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Корректирующие коэффициенты Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 г. Стр. 273.

Среднее значение для сопоставимых объектов составило 7 %

### Корректировка на местоположение

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости на том или

ином удалении от станций и пути подъезда определяет его сравнительную ценность.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
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
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,04	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,16

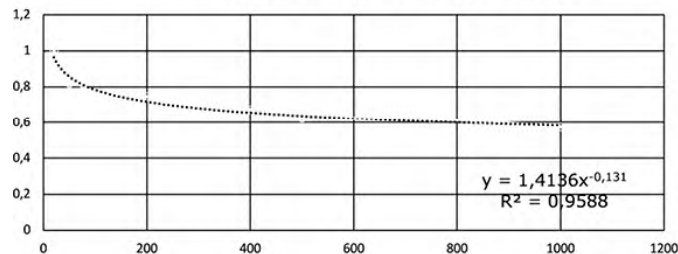
В нашем случае объект оценки и объекты аналоги находятся между 10 км от МКАД и ММК и по одному направлению. Корректировка не применялась

Источник: «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. Стр. 53

#### Корректировка на площадь

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 «Справочник оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2020 г стр.91

Рис. 28. Зависимость арендной ставки от площади  
Зависимость коэффициента от площади



Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

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

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 дома;

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

C<sub>a0</sub> - расчетное значение индекса площади дома на размер его площади для объекта- аналога

Таблица 34 Расчет корректировки

Параметр		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь	кв.м	309,10	58,60	14,00	127,00	500,00
Индекс площади		0,6670	0,8293	1,0004	0,7494	0,6263
Корректировка	коэф.		0,804	0,667	0,890	1,065

Источник информации: расчеты Оценщика

Источник: «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. Стр. 56

#### 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.

#### 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

Источник: «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. Стр. 55

Корректировка рассчитана по формуле:

$K = \text{ФО} / \text{ФА}$ , где:

К – корректировка;

ФО – значение фактора для объекта оценки

ФА – значение фактора для объекта аналога

#### Таблица 25 Расчет корректировки

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Красная линия	1-я линия второстепенной улицы	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Фактор	1,0800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка		1,080	1,080	1,080	1,080

Источник информации: расчет Оценщика

#### Корректировка на этаж

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 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. 103.

Рис. 29. Значение корректировки на этаж расположения

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		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

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. 103.

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 36 Расчет корректировки

Наименование	Коррект. Коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м		309,1	58,6	14,0	127,0	500,0
в т.ч.						
подвал	0,70	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь	0,77	105,7	0,0	0,0	0,0	0,0
1-ый этаж	1,00	107,2	58,6	0,0	0,0	150,0

Наименование	Коррект. Коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
2-й и выше	0,82	95,6	0,0	14,0	127,0	350,0
Доля подвала		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя		0,34	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1-го этажа		0,35	1,00	0,00	0,00	0,30
Доля 2-го этажа		0,31	0,00	1,00	1,00	0,70
Удельный показатель		0,864	1,000	0,820	0,820	0,874
Корректирующий коэффициент			0,864	1,053	1,053	0,988

Источник информации: расчеты Оценщика

### Корректировка на наличие отдельного входа

#### 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:

$K = \text{ФО}/\text{ФА}$ , 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 №3
Отдельный вход	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть
Фактор	1,2000	1,2000	1,0000	1,2000	1,2000
Корректировка		1,000	1,200	1,000	1,000

Источник информации: расчет Оценщика

Источник информации: «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. Стр. 57

### Корректировка на коммунальные платежи

Объект оценки не включает в стоимость плату за коммунальные платежи, как и объекты-аналоги, корректировка не применялась.

Таблица 65

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,10	1,30

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2016» Том II/ Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2016 г. Стр. 208

### Тип объекта

#### 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

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	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Фактор	1,0000	0,9200	0,9200	0,9200	0,9200
Корректировка		1,087	1,087	1,087	1,087

Источник информации: «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. Стр. 53

**Корректировка на доступ к объекту**

Расположение офисного объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,74	0,88
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,75	0,88

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 27 Расчет корректировки**

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Доступ к объекту	ЗАТО	ЗАТО	ЗАТО	ЗАТО	ЗАТО
Фактор	0,8100	0,8100	0,8100	0,8100	0,8100
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000

Источник информации: расчет Оценщика

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и Московской области» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, июнь 2020 г. Стр. 77

**Состояние отделки**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,11	1,05	1,17
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20

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 39 Расчет корректировки**

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Рабочее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Фактор	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000

Источник информации: расчет Оценщика

Источник информации: «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. Стр. 57

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

Годовой потенциальный валовой доход (ПВД) определяется по формуле:

$$ПВД = A_{мес.} \times 12, \text{ где:}$$

$A_{мес.}$  – рыночная арендная ставка, руб. в месяц;  
12 – месяцев в год.

**Таблица 40 Расчет годового потенциального валового дохода (ПВД)**

№ п.п.	Наименование объекта	$S_{общ.}$ , кв.м.	$A_{мес.}$ , руб.	Год, в мес.	ПВД, руб./год
1	Нежилое помещение	309,10	342 987	12	4 115 848

**Расчет действительного валового дохода.**

*Действительный валовой доход* – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Действительный валовой доход (ДВД) определяется по формуле:

$$ДВД = ПВД \times K_3 \times K_n, \text{ где:}$$

$K_3$  - коэффициента загрузки;  
 $K_n$  - коэффициент потерь.

Расчет коэффициента загрузки основан на данных, характерных для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу взят рыночный показатель. Коэффициент загрузки определяется по формуле:

$$K_3 = 1 - \frac{D_n * T_c}{N_a}, \text{ где:}$$

$K_3$  - коэффициент загрузки;

$D_n$  - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов (в данном расчете принято, что смена происходит в отношении всех зданий, то есть площадь объекта оценки не подлежит дроблению при сдаче в аренду, поэтому доля равна 1);

$T_c$  - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых (в данном расчете принят 2 месяца или 0,17 лет);

$N_a$  - число арендных периодов в году (в данном расчете принято, что один раз в 2 года происходит смена арендатора на всей площади объекта оценки).

Коэффициент потерь при сборе арендной платы учитывает условия и сроки оплаты по типичным арендным договорам по конкретным объектам с последующим прогнозированием динамики на перспективу. В данном случае, принимая во внимание тот факт, что условия расчетов в типичных договорах аренды предусматривают предоплату, потери арендных платежей в настоящем расчете составляют доход от аренды за 1 месяц, что является достаточным периодом для принятия решения собственником о смене арендатора.

$$K_n = 1 - \frac{\Pi}{ПВД}, \text{ где:}$$

$K_n$  - коэффициент потерь при сборе арендной платы;

$\Pi$  - потери при сборе арендной платы;

ПВД - потенциальный валовой доход.

Процент недозагрузки для активного рынка определен по Источник: «Справочник коэффициентов для определения стоимости объектов недвижимости, ABN GROUP, 09.01.2020 г.»

**Расчет действительного валового дохода.**

*Действительный валовой доход* – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Действительный валовой доход (ДВД) определяется по формуле:

$$ДВД = ПВД \times K_3 \times K_n, \text{ где:}$$

$K_3$  - коэффициента загрузки;

$K_n$  - коэффициент потерь.

Расчет коэффициента загрузки основан на данных, характерных для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу взят рыночный показатель. Коэффициент загрузки определяется по формуле:

$$K_3 = 1 - \frac{D_n * T_c}{N_a}, \text{ где:}$$

$K_3$  - коэффициент загрузки;

$D_n$  - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов (в данном расчете принято, что смена происходит в отношении всех зданий, то есть площадь объекта оценки не подлежит дроблению при сдаче в аренду, поэтому доля равна 1);

$T_c$  - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых (в данном расчете принят 2 месяца или 0,17 лет);

$N_a$  - число арендных периодов в году (в данном расчете принято, что один раз в 2 года происходит смена арендатора на всей площади объекта оценки).

Коэффициент потерь при сборе арендной платы учитывает условия и сроки оплаты по типичным арендным договорам по конкретным объектам с последующим прогнозированием динамики на перспективу. В данном случае, принимая во внимание тот факт, что условия расчетов в типичных договорах аренды предусматривают предоплату, потери арендных платежей в настоящем расчете составляют доход от аренды за 1 месяц, что является достаточным периодом для принятия решения собственником о смене арендатора.

$$K_n = 1 - \frac{\Pi}{ПВД}, \text{ где:}$$

$K_n$  - коэффициент потерь при сборе арендной платы;

$\Pi$  - потери при сборе арендной платы;

ПВД - потенциальный валовой доход.

Процент недозагрузки для активного рынка определен по Источник: «Справочник коэффициентов для определения стоимости объектов недвижимости, ABN GROUP, 01.01.2023 г.»

#### 11. Недогрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,86	12,12	22,89
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,44	13,21	23,59

**Таблица 41 Расчет действительного валового дохода.**

№ п.п.	Наименование	Потенциальный валовой доход, руб. без НДС	Коэффициент недозагрузки, %	Действительный валовой доход, руб.
1	Нежилое помещение	4 115 848	18,44	3 356 885

#### Расчет операционных расходов.

*Операционные расходы* – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства действительного валового дохода.

К операционным (или эксплуатационным) расходам относятся издержки по эксплуатации объекта, предоставлению услуг пользователю и поддержанию потока доходов. В состав эксплуатационных расходов объекта недвижимости входят: заработная плата и премии обслуживающего персонала, социальное страхование работников, коммунальные услуги (электричество, газ, телефон, вода и пр.), расходы на содержание объекта (оплата услуг охранной и противопожарной служб, по обслуживанию лифта, инженерных коммуникаций, телефона и пр.), представительские расходы, расходы на рекламу, банковские услуги, а также транспортные расходы.

Операционные расходы могут быть двух видов:

а) постоянные расходы (фиксированные, условно-постоянные) – эти расходы не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта недвижимости (например, налоги на имущество, платежи по страхованию, управленческие расходы);

б) переменные расходы (условно-переменные) – зависят от коэффициента загрузки объекта недвижимости: чем больше загрузка объекта недвижимости, тем выше эти расходы (например, коммунальные услуги, вывоз мусора, оплата электроэнергии и др.).

Некоторые расходы не включаются в состав операционных расходов либо потому, что учитываются коэффициентом капитализации (амортизационные отчисления – возврат основного капитала), либо потому, что не рассматриваются в качестве затрат, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости (например, выплаты основной суммы и процентов по ипотечному кредиту, страхование ипотечных кредитов, страхование бизнеса и личной ответственности и др.).

В каждом конкретном случае перечень операционных расходов может быть больше или меньше. Следует иметь в виду, что при анализе должны учитываться нефактические расходы владельца за прошедший период, а прогнозируемые типичные расходы на следующий год после даты оценки.

При эксплуатации недвижимости имеются такие расходы, которые производятся достаточно редко. Если их не учесть, то оценщик получит неверный результат. Для их учета введено понятие резервов, под которым понимается ежегодное откладывание (резервирование) денег под долгосрочные расходы.

*Расходы на замещение* – это затраты на возмещение компонентов с коротким сроком жизни. Обычно к таким предметам относят:

- кровлю, покрытие пола, другие строительные элементы с коротким сроком эксплуатации;
- санитарно-техническое, кухонное оборудование, электроприборы;
- механическое оборудование (жалюзи, кондиционеры);
- лифты;
- оборудование бассейна;
- тротуары, подъездные дороги и т.п.

Эти затраты составляют значительные единовременные суммы, которые надо накапливать на специальном счете. Если эти затраты не учесть, то доход окажется завышенным. Если в период предполагаемого срока владения не предусматривается замена быстроизнашивающихся компонентов, расходы на их замещение не учитываются, а их износ будет компенсирован при продаже объекта недвижимости.

*Расходы на управление* – это расходы на осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их сервиса, руководство обслуживающим персоналом, заключение договоров аренды, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника.

Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего.

Уровень операционных расходов взят из Источник: «Справочник коэффициентов для определения стоимости объектов недвижимости, ABN GROUP, 01.01.2023 г.»

#### 12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,20	16,11	24,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,77	16,10	22,25

Для дальнейших расчетов оценщик принял уровень операционных расходов равный 19,02 % от действительного валового дохода для объекта оценки.

**Таблица 42 Расчет операционных расходов**

№ п.п.	Наименование	Потенциальный валовой доход, руб.	Операционные расходы, %	Операционные расходы, руб.
1	Нежилое помещение	4 115 848	18,77	772 545

#### Коэффициент (ставки) капитализации (СК)

##### 14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		
		ОТ	ДО	
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,69	10,10	14,92	
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	14,11	11,22	15,17	
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15

Источник: Справочник коэффициентов для определения стоимости объектов недвижимости, ABN GROUP, 01.01.2023 г. стр. 58

Так как объект недвижимости относится к объектам низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации и расположен на закрытой территории (ЗАТО) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком Оценщик принял к расчетам верхнее значение диапазона ставки капитализации

**Таблица 43 Расчет чистого операционного дохода и стоимости объекта оценки**

№ п.п.	Наименование	Действительный валовой доход, руб.	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход, руб. без	Коэффициент капитализации %	Стоимость объекта оценки, руб.
1	Нежилое здание	3 356 885	772 545	2 584 341	15,17%	17 035 866

**В результате проведенных расчетов стоимость, рассчитанная доходным подходом, составляет с учетом округления:**

**17 035 866 (Семнадцать миллионов тридцать пять тысяч восемьсот шестьдесят шесть) рублей.**

## 12. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

Раздел соответствует:

- ФСО VI
- ФСО 7, пп. 26-30.

**Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода**

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

**Таблица 44 Результаты, полученные в рамках каждого из подходов**

Параметр	Результаты расчета, руб.		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое помещение, кадастровый № 50:51:0000000:778, общей площадью 309,1 кв. м, адрес объекта: Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, наб. Павелецкая, д.8Б, пом. 42Н	Не применялся	18 395 034	17 035 866

Источник: расчеты Оценщика

В соответствии с п. 25 ФСО №1: «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Промежуточный результат оценки – величина стоимости, полученная в Отчете об оценке в рамках одного из подходов (методов), дополненная интервалом (диапазоном) значений, указанным оценщиком.

Для установления диапазона стоимости, полученной в рамках каждого из подходов к оценке, Оценщик использует значения полуширины интервала неопределенности для каждого из подходов, которые содержатся в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017.

*Неопределенность процесса* оценки - общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной величины стоимости оценки, ее приближенный характер.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

*Скидка на торг.* Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

*Корректировки.* Корректировки, применяемые к аналогам, так же, как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

*Неполнота описания аналогов.* Все объекты, выставяемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

*Ограниченность* и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

*Факторы неопределенности,* описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого, существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

*Операционные затраты.* Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

*Коэффициент загрузки.* Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

*Текущая доходность.* Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

*Прогноз арендных ставок.* Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

*Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации затратного подхода являются:*

*Затраты на строительство.* Расчет через укрупненные показатели, которые характеризуют усредненные затраты, не отражает индивидуальных особенностей конкретного проекта. Поэтому метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта. Выбранный в справочнике аналог не полностью соответствует объекту оценки. Имеющиеся отличия приводят к тому, что затраты на строительство объекта оценки несколько отличаются от затрат, рассчитанных на основе выбранного проекта.

*Цены на материалы.* Цены на покупные изделия, материалы и ресурсы постоянно меняются. Опыт показывает, что заложенные в аналог затраты и фактически затраченные средства могут существенно отличаться. Поэтому не представляется возможным указать точные цены на дату оценки, что также является источником неопределенности.

*Величина износа.* Наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчет потери рыночной стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время практически отсутствуют исследования, позволяющие функционально связать накопленный физический износ с потерей потребительских качеств и соответственно с потерей стоимости. Еще более высокая неопределенность характерна для объектов с выраженными внешним и функциональным устареванием.

Количественный анализ неопределенности должен включать установление ее численных характеристик, выраженных в виде интервала неопределенности.

*Интервал неопределенности (интервал уверенности)* – численная характеристика результата оценки, выраженная в виде границ интервала (диапазона) значений стоимости, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что стоимость находится внутри этого интервала.

Полуширина интервала неопределенности – мера уровня неопределенности, равная разности между верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2.

В таблицах ниже представлены значения полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости рынка, к которому относится оцениваемый объект, и реализованного для расчета его стоимости подхода.

В качестве активного рассматривается рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций (сделок), высокой конкуренцией и маленьким разрывом между ценами предложения и покупки. Примером активного рынка может служить рынок стандартных квартир в спальных районах большого города, торговых помещений на улицах с большим трафиком, офисных помещений в деловых центрах и производственно-складских помещений в промышленных районах городов.

Неактивный (малоактивный, неразвитый) рынок – вялый, застойный, характеризующийся низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Характерен для дорогостоящих объектов недвижимости и имущественных комплексов, а также объектов недвижимости в отдаленных и депрессивных районах.

Все указанные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости

**Таблица 45 Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке**

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12	11,2 12,8

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

**Таблица 46 Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на активном рынке**

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6 17,4



Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

**Таблица 47 Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов**

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результаты расчета, руб.	Не применялся	18 395 034	17 035 866
Развитость рынка	Активный		
Назначение оцениваемого объекта	Офисно-торговые объекты свободного назначения		
Значение полуширины интервала неопределенности, %	-	12,0	16,5
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	16 187 630	14 224 948
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	20 602 438	19 846 784
Существенность отличий	Отличия незначительны: результат, полученный при применении каждого из подходов, находится в границах указанного диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода		

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Определив значения границ диапазонов для каждого из применяемых подходов, необходимо произвести анализ существенности/несущественности расхождения между результатами, полученными в рамках применения каждого из подходов.

#### **Анализ расхождения результатов**

В условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, так как данный подход отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки.

Оценка, полученная в рамках данного подхода, на взгляд Оценщика, является репрезентативной и в достаточной степени соответствует понятию обоснованной рыночной стоимости, поскольку опирается на сравнительный анализ существующих на момент оценки цен на рынке по сопоставимым объектам недвижимости.

В то же время, Оценщик полагает, что сравнительный подход, когда стоимость продажи 1 кв. метра коммерческой недвижимости может иметь разнонаправленную динамику, вызывает сложность в объяснении и выявлении зависимости рыночных цен предложения на объекты от основных факторов, влияющих на стоимость, что в свою очередь, может привести к недооценке объекта коммерческой недвижимости с точки зрения его владения в долгосрочной перспективе и возможностью генерировать доход в будущем. В связи с этим, в процессе оценки, Оценщиком также был применен доходный подход.

Доходный подход ориентирует на учет перспектив будущего использования доходного объекта, что является достоинством данного подхода. По расчетам доходным подходом, возможно, спрогнозировать и рассчитать стоимость с учетом будущих доходов. Оценка по доходности показывает ту цену, выше которой потенциальный инвестор не захочет платить по сравнению с другой недвижимостью, приносящей аналогичный доход.

По завершении Оценщиком была получена стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, несколько отличающаяся от результатов сравнительного подхода. По мнению Оценщика, данная ситуация является объективной с точки зрения отражения экономического смысла и методологических отличий доходного и сравнительного подхода. Так же различия сопряжены с тем, что для сегмента коммерческой недвижимости на отдельно взятом локальном рынке существует индивидуальное распределение сил среди факторов, влияющих на стоимость того или иного доходного объекта. Для коммерческой недвижимости рынок продажи и аренды идет практически синхронно, но наблюдается незначительная асимметрия.

Примером такой асимметрии служит ситуация, когда потенциальные покупатели не располагают должным объемом денежных средств, для того чтобы приобретать объекты недвижимости, а собственники заинтересованы в ее продаже. В нашем случае спрос значительно меньше предложения и для того, чтобы хоть как-то покрыть расходы, связанные с содержанием недвижимости на время ее экспозиции на рынке, собственники массово сдают ее в аренду по цене, позволяющей получить хоть какой-то доход и тем самым

«обваливая» рынок аренды.

Именно в таких обстоятельствах, проводя расчеты доходным и сравнительным подходом, оценщик отчетливо видит разницу между рынком аренды и рынком продажи коммерческой недвижимости. В свою очередь эта разница в числовом выражении заключается в разрыве между результатами подходов.

Так как интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются, как следствие, для определения величины итоговой рыночной стоимости объекта оценки необходимо произвести согласование результатов.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Руководствуясь опытом Оценщика, принимая во внимание преимущества и недостатки используемых подходов, а также исходя из принципов достаточности и обоснованности использованной информации, Оценщик использовал следующую модель согласования результатов.

Оценщик проводит процедуру согласования результатов оценки и делает выводы согласно «Рекомендациям по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017.

**Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки.**

1.  $a (a_{min}; a_{max})$  – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.
2.  $\Delta a = (a_{max} - a_{min})/2$  – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.
3.  $b (b_{min}; b_{max})$  – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.
4.  $\Delta b = (b_{max} - b_{min})/2$  – полуширина интервала неопределенности для второй оценки.
5.  $c (c_{min}; c_{max})$  – оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.
6.  $\Delta c = (c_{max} - c_{min})/2$  – полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки. В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$$c = k_a \times a + k_b \times b, \text{ где:}$$

$k_a, k_b$  – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию  $k_a + k_b = 1$ .

Используя правила согласования независимых неравноточных измерений, можно показать, что наименьшее значение интервала неопределенности для согласованной оценки будет, если в качестве весовых коэффициентов принять:

$$k_a = \frac{\Delta b^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2};$$

$$k_b = \frac{\Delta a^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2}$$

В этом случае полуширина интервала, ассоциированного с согласованной оценкой, рассчитывается по формуле:

$$\Delta c = \Delta a \times \sqrt{k_a} \text{ или } \Delta c = \Delta b \times \sqrt{k_b}$$

Используя величину согласованной оценки и значение полуширины интервала неопределенности, рассчитанные по формулам, указанным выше, рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости:

$$c_{min} = c - \Delta c; c_{max} = c + \Delta c$$

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется, как взвешенная стоимость, полученная каждым из подходов, и на дату оценки составляет:

**Таблица 48 Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки**

Показатель	Значение	Вес подхода ( $k_a, k_b$ )	Итог
Результаты сравнительного подхода, руб	18 395 034	0,6185	11 378 203
Результаты доходного подхода, руб.	17 035 866	0,3815	6 498 373
Итоговая рыночная стоимость, руб.			<b>17 876 576</b>
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м			<b>57 834</b>

Источник информации: расчеты оценщика

**В результате проведенных расчетов стоимость составляет с учетом округления<sup>10</sup>:**

**Нежилое здание, кадастровый номер 50:51:0000000:778, общей площадью 309,1 кв. м.:  
17 876 600 (Семнадцать миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот) рублей**

### 13. 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;

<sup>10</sup> ФСО I п.14 «Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления»

- 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 predetermined 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. /

## 14. Использованные материалы:

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых печатных и Интернет изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы. Пользователь Отчёта, 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 несёт 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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

### 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.

Интернет ресурсы: <https://cian.ru/>; <http://maps.yandex.ru/>.

Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2020 г.

Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода для Москвы и Московской области.

«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.

Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2017

## Приложение 1. Данные по аналогам

### Аналоги для сравнительного подхода

#### Аналог №1

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/268110808/>

**циан**    Аренда   Продажа   Новостройки   Дома и участки   Коммерческая   Ипотека   Сервисы   ГИСК

Недвижимость в Одинцово > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Одинцовском районе > пос. ВНИИССОК > Минское шоссе > Можайское шоссе > Рябиновая улица


Обновлено: вчера, 17:46    2 073 просмотра, 2 за сегодня

Онлайн-сделка

## Свободное назначение, 61 м<sup>2</sup>

Московская область, Одинцовский городской округ, ВНИИССОК поселок, Рябиновая ул, 8 [На карте](#)  
 /А/ Минское шоссе 14 км от МКАД    /А/ Можайское шоссе 14 км от МКАД

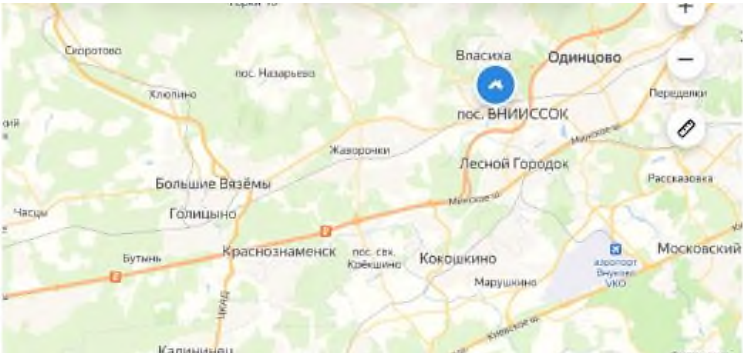
В избранное   Сравнить   Сохранить   Поделиться   Пожаловаться



4 фото

Площадь 61 м<sup>2</sup>   Этаж 1 из 17   Помещение Свободно

Продажа помещения, идеально подходящее под арендный бизнес. Развитая инфраструктура, удобный выезд на Можайское и Минское шоссе. Идеально подойдет для офиса, магазина, салона красоты или бытовых услуг. Возможно купить 61 или 43 кв.м. Подробно по телефону ответчу на все вопросы. Оперативный показ.



**6 300 000 ₪**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 111 000 >

Цена за метр ..... 103 279 ₪

Налог ..... УСН


**+7 906 099-38-66**


☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
📞 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

---


**Александр Долгов**  
4.0 · 4   Документы проверены


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


---


**Продажа ритейла в Pride**  
 Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. [Перейти на сайт](#)

---

Например, 6 111 000 >

Цена за метр ..... 103 279 ₪



**Александр Долгов**  
4.0 · 4   Документы проверены


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

---

**Продажа ритейла в Pride**  
 Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. [Перейти на сайт](#)

---


**Ostankino Business Park**  
 Офисы в бизнес-парке класса А, В 1, 2 км. м. Бутырская. Распродажа 0%

## Аналог №2

<https://krasnoznamensk.cian.ru/sale/commercial/274989659/>

Недвижимость в Краснознаменске | Коммерческая | Продажа помещений свободного назначения в Краснознаменске | Минское шоссе | Можайское шоссе | улица Строителей

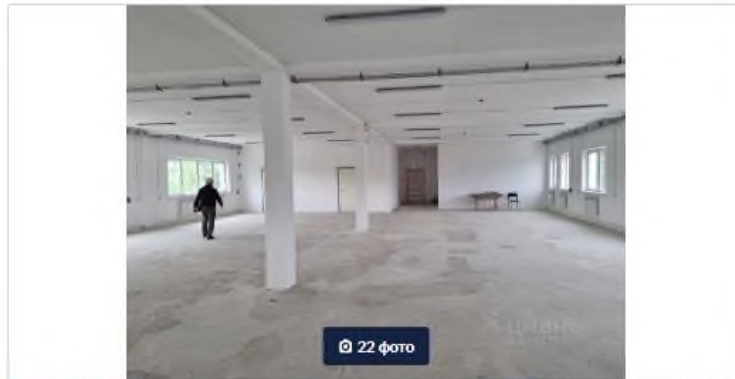
Обновлено: 6 май, 00:07 | 1 704 просмотра, 2 за сегодня

## Свободное назначение, 2 624,1 м<sup>2</sup>

Московская область, Краснознаменск, ул. Строителей, 17/2 [На карте](#)

М Минское шоссе 29 км от МКАД | М Можайское шоссе 29 км от МКАД

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



Площадь  
2 624,1 м<sup>2</sup>

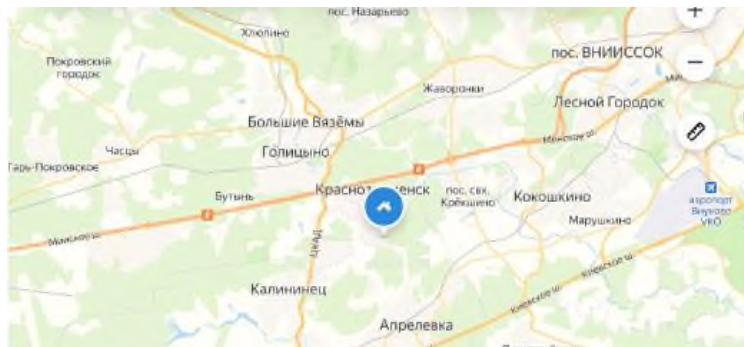
Этаж  
1 из 2

Помещение  
Свободно

Имущественный комплекс, состоящий из складского, производственного и офисного здания.

Здание склада площадью 1810 кв.м. утеплено. С внешней стороны обшито гофрированными металлическими листами. Пол бетонный, теплый, высота потолков 6 метров.

Производственное здание площадью 804,1 кв.м. утеплено. С внешней стороны обшито гофрированными металлическими листами. Пол бетонный, теплый, высота потолков 6 метров.



144 325 500 ₽ [↑](#) [↓](#)

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 55 000 ₽

Налог ..... НДС включен: 24 052 501 ₽

+7 966 050-52-34

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам



ОТДЕЛ АРЕНДЫ

Сеть АЛГ

🔗 Документы проверены



Отчет о привлекательности  
помещения и локации

[Купить](#)

**Продажа ритейла в Pride** [Реклама](#)  
Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100%  
оплате скидка до 5%. [Перейти на сайт](#)



Ostankino Business Park

Офисы в бизнес-парке класса А. В 1 мин. м.  
Бульварная. Расорочка 0%

+7 (495) 186-28-30

144 325 500 ₽ [↑](#) [↓](#)

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 55 000 ₽

Цена за метр ..... 55 000 ₽

Налог ..... НДС включен: 24 052 501 ₽

+7 966 050-52-34

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам



ОТДЕЛ АРЕНДЫ

Сеть АЛГ

🔗 Документы проверены

## Аналог №3

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/289332255/>



Недвижимость в Одинцово > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Одинцовском районе > Большие Вяземы рп > Рублево-Успенское шоссе > Северный объезд Одинцова шоссе > метро Одинцово > Можайское шоссе

Обновлено: 4 сен, 19:05 > 144 просмотра, 0 за сегодня

## Торговая площадь, 450 м<sup>2</sup>

Московская область, Одинцовский городской округ, Большие Вяземы рп, Можайское ш., 4 На карте

▲ Одинцово 🚗 24 мин. ▲ Баковка 🚗 28 мин. ▲ Сколково 🚗 30 мин.

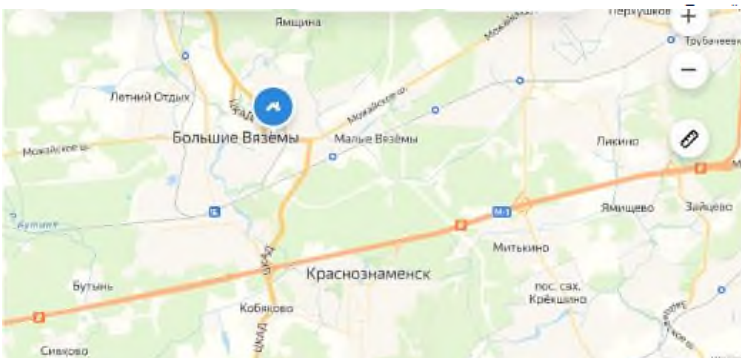
▲ Рублево-Успенское шоссе 33 км от МКАД ▲ Северный объезд Одинцова шоссе 28 км от МКАД

♥ В избранное 🗨️ 📄 📷 📱 📧 📞 Пожаловаться



📏 Площадь: 450 м<sup>2</sup> 🏠 Этаж: 1 из 9 🗝️ Помещение: Свободно

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ, Без комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 450 м<sup>2</sup> - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 9 ЛЕТ !!! Арендаторы: СБЕРБАНК (210 000 рублей в месяц) и СЕТЕВОЙ магазин косметики и бытовой химии "МАГНИТ КОСМЕТИК" (6% от ТО, но не менее 150 000 рублей в месяц). Общий арендный поток составляет в настоящий момент не менее 360 000 рублей в месяц, но с учётом отличного товарооборота у Магнит Косметика достигает 400 000 рублей в месяц, а в среднем по году выходит около 380 000 рублей в месяц. УСН. Коммунальные платежи и электричество оплачиваются арендаторами отдельно. Долгосрочные договора аренды до 2030 года с ежегодной индексацией 5%.



43 800 000 ₹

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 42 486 000

Цена за метр 97 334 ₹

Налог УСН

+7 906 780-02-32

+7 985 207-19-42

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨️ Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

📧 Напишите, пока пользователи в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**СИГМА** ИНВЕСТ  
Документы проверены

Отчёт о привлекательности  
помещения и локации

Купить

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 0%  
**Лизинг коммерческой  
недвижимости**

🗨️ Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

📧 Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Лизинг коммерческой  
недвижимости**

**Бизнес-центр Botanica**  
Офисы класса А от 12,8 млн руб. В 1 мин.  
м. Ботанический сад. Разрочка 0%  
+7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр «Ботаника». Реконструктор и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИВЦ БОТАНИКА», ОГРН 1197746620907, 119435, Москва, ул. Малая Пироговская, дом 193, этаж 3, комната 1, комната 12. Площадь для размещения офиса 100 кв.м.

Перейти на сайт

Продажа ритейла в Pride

## Аналог №4

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/291004514/>

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

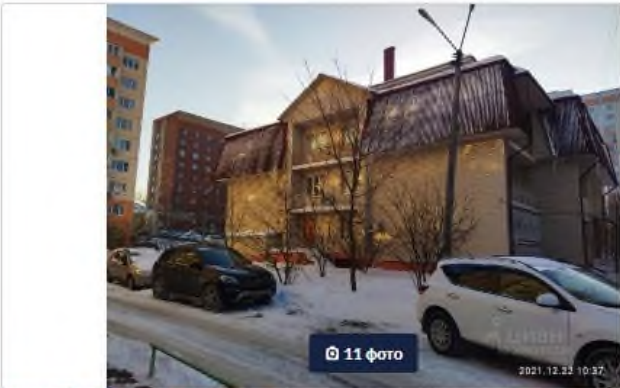
Недвижимость в Одинцово Коммерческая Продажа помещений свободного назначения в Одинцовском районе пос. ВНИИССОК Минское шоссе Можайское шоссе Березовая улица

Обновлено: 7 авг, 13:18 33 просмотра, 1 за сегодня

## Свободное назначение, 1 634 м<sup>2</sup>

Московская область, Одинцовский городской округ, ВНИИССОК поселок, Березовая ул., 3 [На карте](#)  
 М Минское шоссе 13 км от МКАД М Можайское шоссе 13 км от МКАД

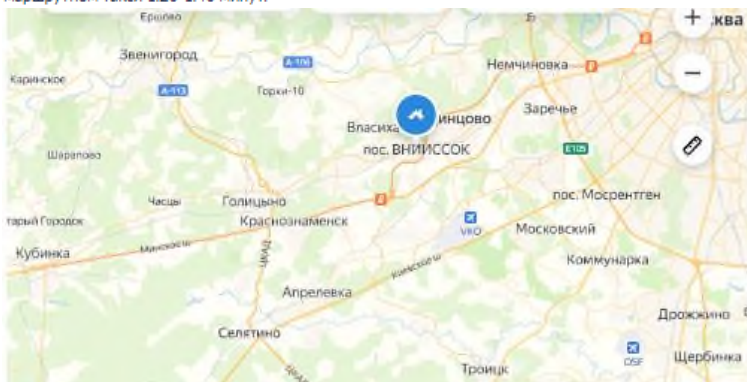
В избранное Пожаловаться



**11 фото** 2021.12.23 10:37

Площадь **1 634 м<sup>2</sup>** Этаж **1 из 1** Помещение **Свободно**

Административное (административно-бытовое) здание, расположенное в ЖК Дубки рядом с п. Внииссок Одинцовского муниципального района Московской области. Поселок Внииссок расположен в Одинцовском районе Московской области на расстоянии 12 км от МКАД Можайское шоссе и 1.5 км от г. Одинцово (пригород Одинцово). В настоящее время завершено строительство 1-го и 2-го Западного микрорайона 9-17 этажными монолитно-кирпичными домами. В непосредственной близости от п. Внииссок расположена станция Пионерская Белорусской ж/д. Время в пути от Белорусского вокзала до ст. Пионерская занимает 44 минуты, а на автобусе и маршрутном такси 120-140 минут.



**97 000 000 ₹**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 94 090 000

Цена за метр ..... 59 364 ₹  
 Налог ..... НДС включен: 16 166 666 ₹

**+7 916 239-05-53**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
 ID 106185224

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

СРОК ДО 7 ЛЕТ, АВАНС ОТ 10%  
**Лизинг коммерческой  
 недвижимости** **Директ**  
 Региональный Рекомендатель ООО

**97 000 000 ₹**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 94 090 000

Цена за метр ..... 59 364 ₹  
 Налог ..... НДС включен: 16 166 666 ₹

**+7 916 239-05-53**

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

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

СРОК ДО 7 ЛЕТ, АВАНС ОТ 10%  
**Лизинг коммерческой  
 недвижимости** **Директ**  
 нет, стоимость от 30 млн руб. до 100 млн руб. Подробности на 8-800-333-3333

**Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»**  
 Ритейл в премиальном жилом квартале.  
 Торговое помещение от 60,2 м<sup>2</sup>. Скидки  
 до 10%  
**+7 (495) 165-64-18**

## Аналоги для доходного подхода

## Аналог №1

<https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/285272251/>

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

Недвижимость в Краснознаменске > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Краснознаменске > Минское шоссе > Можайское шоссе > Краснознаменная улица


Обновлено: 20 авг. 15:41 253 просмотра, 0 за сегодня

## Торговая площадь, 58,6 м<sup>2</sup>


Московская область, Краснознаменск, Краснознаменная ул., 17 [На карте](#)

Минское шоссе 27 км от МКАД Можайское шоссе 27 км от МКАД

В избранное [Пожаловаться](#)



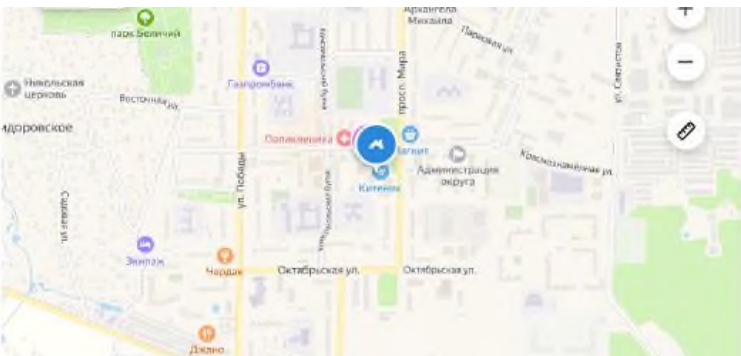
3 фото



### Торговое помещение 58,6 кв.м.

Площадь: 58,6 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 13 Помещение: Свободно

АО "Военторг-Москва" предлагает в аренду помещение общей площадью 58,6 кв.м. с отдельным входом. Помещение подойдет под магазин одежды, обуви, парфюмерии и т.п. Центр города, высокий трафик. Сетевые арендаторы- Пятерочка, Girfel, Айрафт, кофейня Буханка, Яндекс Маркет, Ozon, Wildberries. Прямая аренда от собственника! Оперативный показ! Звоните!



**87 900 ₽/мес.** [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 18 000 ₽ в год  
 Налог ..... НДС включен: 14 650 ₽  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... не включены  
 Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

+7 909 901-49-10  
 +7 967 036-14-64

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

**Военторг** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
 Военторг Документы проверены

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

**Продажа ритейла в Pride**  
 Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. [Перейти на сайт](#)

**Аренда БЦ «Симонов Плаза»**  
 Офисы от 27 м<sup>2</sup> до 2 500 м<sup>2</sup>. Бизнес-локация. 5 минут от метро. Паркинг - 1500 м/м. Собственник!

Цена за метр ..... 18 000 ₽ в год  
 Налог ..... НДС включен: 14 650 ₽  
 Комиссии ..... нет

**Продажа ритейла в Pride**  
 Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. [Перейти на сайт](#)

**Аренда БЦ «Симонов Плаза»**  
 Офисы от 27 м<sup>2</sup> до 2 500 м<sup>2</sup>. Бизнес-локация. 5 минут от метро. Паркинг - 1500 м/м. Собственник!  
 +7 (495) 135-26-96

Рекомендатель и продавец: ООО «СетиЭквМол», ОГРН 5107748065994, 117215, г. Москва, Нахамовский пр-кт, дом 24, строение 4.

[Перейти на сайт](#)

**Продажа ритейла в Pride**



## Аналог №2

<https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/288233201/>

Недвижимость в Краснознаменск » Коммерческая » Аренда офисов в Краснознаменск » Минское шоссе » Можайское шоссе » улица Победы

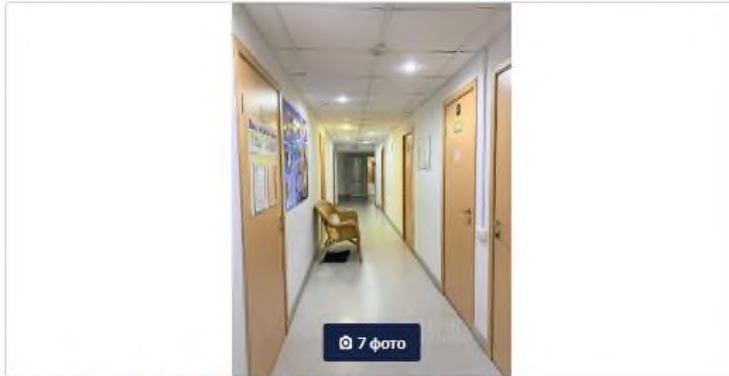
Обновлено: 27 авг, 13:17 37 просмотров, 1 за сегодня

## Офис, 14 м<sup>2</sup> в ЖК «Космос»

Московская область, Краснознаменск, ул. Победы, 28. На карте

Минское шоссе 27 км от МКАД Можайское шоссе 27 км от МКАД

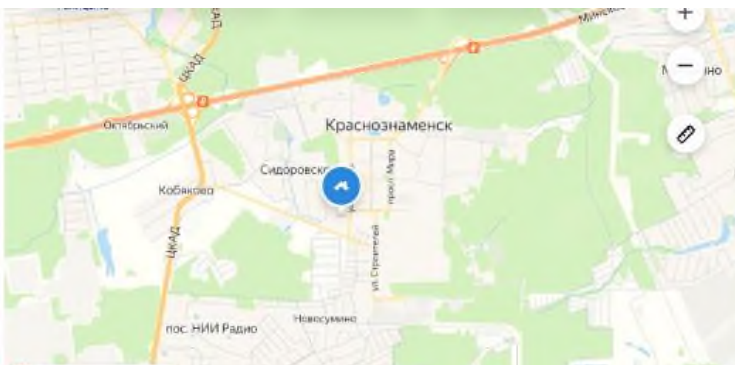
В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



Площадь 14 м<sup>2</sup> Этажей 2 Помещение Свободно

Сдается в долгосрочную аренду офисное помещение площадью 14 кв.м. в ЖК "Космос"

Вход при помощи домофона, круглосуточный доступ в офис.  
Второй этаж, аккуратная входная группа, сан. узел на этаже.



16 000 ₪/мес.

Предложите свою цену

Например, 15 500

Цена за метр ..... 13 715 ₪ в год

Налог ..... УСН

Комиссия ..... 50%

Коммунальные платежи ..... не включены

Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

+7 915 257-29-82

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если звоните оставить жалобу, напишите нам

Написать



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Ксения Кутузова

4,6 - 11

Документы проверены



Отчет о привлекательности  
помещения и локации

Купить

**Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»**  
Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60,2 м<sup>2</sup>. Скидки до 10%  
См. также: Подробнее на site.pikinvest.ru

Например, 15 500

Цена за метр ..... 13 715 ₪ в год

Налог ..... УСН



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Ксения Кутузова

4,6 - 11

Документы проверены



Отчет о привлекательности  
помещения и локации

Купить

**Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»**  
Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60,2 м<sup>2</sup>. Скидки до 10%  
См. также: Подробнее на site.pikinvest.ru



Бизнес-центр Botanica

Офисы класса А от 12,6 млн руб. В 1 мин. от Бизнес-центра. Выход на Рязанский пр.

## Аналог №3

<https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/290238982/>

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

Недвижимость в Краснознаменск | Коммерческая | Аренда помещений свободного назначения в Краснознаменске | Минское шоссе | Можайское шоссе | улица Победы

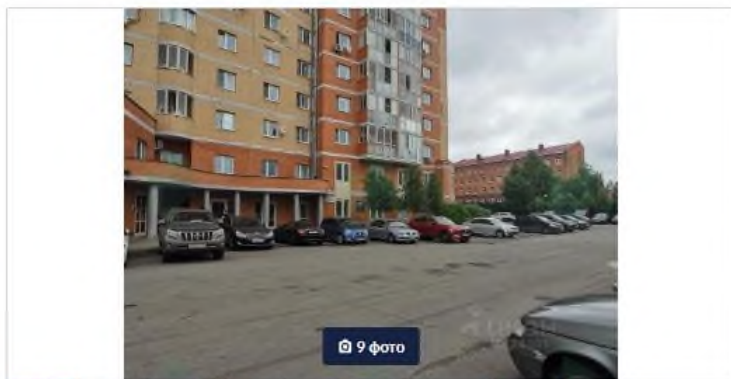
Обновлено: 4 сен, 17:42 | 50 просмотров, 0 за сегодня

## Свободное назначение, 127 м<sup>2</sup> в ЖК «Космос»

Московская область, Краснознаменск, ул. Победы, 29 Не карте

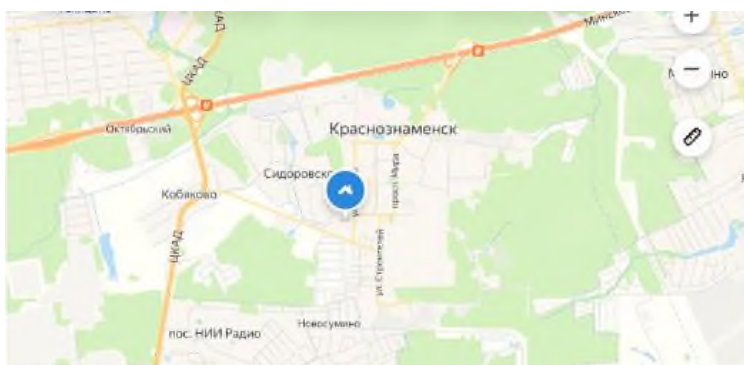
Минское шоссе 27 км от МКАД | Можайское шоссе 27 км от МКАД

В избранное | Добавить в избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



Площадь: 127 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 16 | Помещение: Свободно

Фасадная сторона дома, пеший трафик местного жилого массива.  
Отдельный вход с улицы. Смешанная планировка.  
Подойдет под любой вид деятельности, как торговый так и услуги, ПВЗ, салон красоты и другое.  
Возможно рассмотреть аренду части площади.  
ЛОТ 100-10986



135 000 ₺/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 130 900

Цена за метр ..... 12 756 ₺ в год

Налог ..... УСН

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... не включены

Эксплуатационные расходы ..... включены

+7 965 248-73-31

+7 916 196-48-91

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если звоните оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Консалт Недвижимость**  
Документы проверены

Отчет о привлекательности  
помещения и локации

Купить

Продажа ритейла в Pride  
Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. Перейти на сайт

135 000 ₺/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 130 900

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Консалт Недвижимость**  
Документы проверены


Отчет о привлекательности  
помещения и локации

Купить

Продажа ритейла в Pride  
Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. Перейти на сайт  
Застройщик и рекламодатель ООО «СЗ «Прайм» Свояловоград, ОГРН 51577180

## Аналог №4

<https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/286544935/>



[Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Дома и участки](#) [Коммерческая](#) [Ипотека](#) [Сервисы](#) [ГИБС](#)

[+ Разместить объявление](#) [Войти](#)

Недвижимость в Краснознаменске · Коммерческая · Аренда помещений свободного назначения в Краснознаменске · Минское шоссе · Можайское шоссе · ул.д Победы


Обновлено: 4 окт, 17:42 · 30 просмотров, 0 на сегодня


## Свободное назначение, 500 м<sup>2</sup>

Московская область, Краснознаменск. На карте

Минское шоссе, 26 км от МКАД
Можайское шоссе, 26 км от МКАД

В избранном


Пожаловаться



14 фото

**500 м<sup>2</sup>**

Площадь

**1 из 2**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Сделайте в аренду 2-х этажное ПСН (помещение свободного назначения) общей площадью 700 квадратных метров, находящееся в непосредственной близости от г. Краснознаменск. (Население города ~60 000 человек. Здание располагается при въезде в город, на съезде с Федеральной трассы М-1 Беларусь. Рядом сетевой магазин и заправочная станция Травко, а также инфраструктура города – всё это обеспечивает трафик потенциальных клиентов для вашего бизнеса).

Уникальное освещение, облегороженная территория, и здание оборудован подъезд с пешеходным трактором и парковкой на 10 машиномест. Выделенная мощность 150 кВт (возможно увеличение до 300 кВт), водоснабжение, автономная канализация.

Сделайте 350км. на втором этаже и 150 км. на первом этаже. На первом не оставшихся 200 кв.м будет располагаться АВТОТЕХЦЕНТР.

Арендодателем предусмотрены арендные каникулы на сроки начала обмеров и ремонта для оборудования площадей под цели вашего бизнеса. (При необходимости реализуем ваш проект силами своей строительной компании под ключ)

Подойдет под торговые, офисные и промышленные помещения. (автосервис, автостоянки, мебельный салон, отель и многое другое)

Условия аренды: прямой договор аренды (долгосрочно) с предоставлением юридического адреса, первый месяц – депозит (аренда за 1 месяц) – комиссия 3%. Условия арендной платы обсуждаются индивидуально. Стоимость аренды рассчитывается исходя из площади и этажа. Приглашаем арендаторов и инвесторов. Оперативный показ. Звоните!

**Возможное назначение**

Склад

Торговая площадь

Производство

ещё: другая, сервис, магазин, шоурум, коммерция, мастерская, автостоянки

**500 000 Р/мес.**

12 000 Р за м<sup>2</sup> в год


**+7 915 257-29-82**


СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Фудит. Звоните в рабочее время


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


Написать

**Ксения Кутузова**






 3.0 5 отзывов  
 Опыт работы с 2018 года  
 Ещё 30 объектов


 Отчёт о пригодности помещения и документам

[Купить](#)



**Отследим затраты конкурентов на рекламу!**

Промокодировать рекламу конкурентов. Показать статистику форм и конверсии. Бесплатно!

**500 000 Р/мес.**

12 000 Р за м<sup>2</sup> в год


**+7 915 257-29-82**


СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Фудит. Звоните в рабочее время


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


Написать

**Ксения Кутузова**






 3.0 5 отзывов  
 Опыт работы с 2018 года  
 Ещё 30 объектов


 Отчёт о пригодности помещения и документам

[Купить](#)




**Отследим затраты конкурентов на рекламу!**

Промокодировать рекламу конкурентов. Показать статистику форм и конверсии. Бесплатно!

**ЖК «Мичуринский парк» — срок сдачи**

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить


**Условия сделки**

Цена:	500 000 Р/мес.	Тип аренды:	Прямая Аренда
Ставка:	12 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды:	Длительный
Налог:	УСН	Минимальный срок аренды:	11 мес.
Обеспечительный платеж:	-	Арендные каникулы:	Да
Коммунальные платежи:	Не включены	Стоимость парковки:	-
Эксплуатационные расходы:	Не предусмотрены	Комиссия от клиента:	20%

**Общая информация**

Высота потолков	3 м
Вход	Отделеный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество напольных точек	1
Мощность, кВт	150

Московская область, Краснознаменск  
 ↳ Минское шоссе, 26 км от МКАД ↳ Можайское шоссе, 26 км от МКАД

Поиск рядом    Инфраструктура    Панорама

**500 000 руб./мес.**

12 000 руб./кв.м/год

**+7 915 257-29-82**

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш телефон. В обязательном порядке кредитный консалтинг.

Помогите, скажите, что вышло из obligated на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита.

[Написать](#)

**Ксения Кутузова**

Опытный

Документы агента проверены

5.0 9 отзывов

Опыт работы с 2018 года

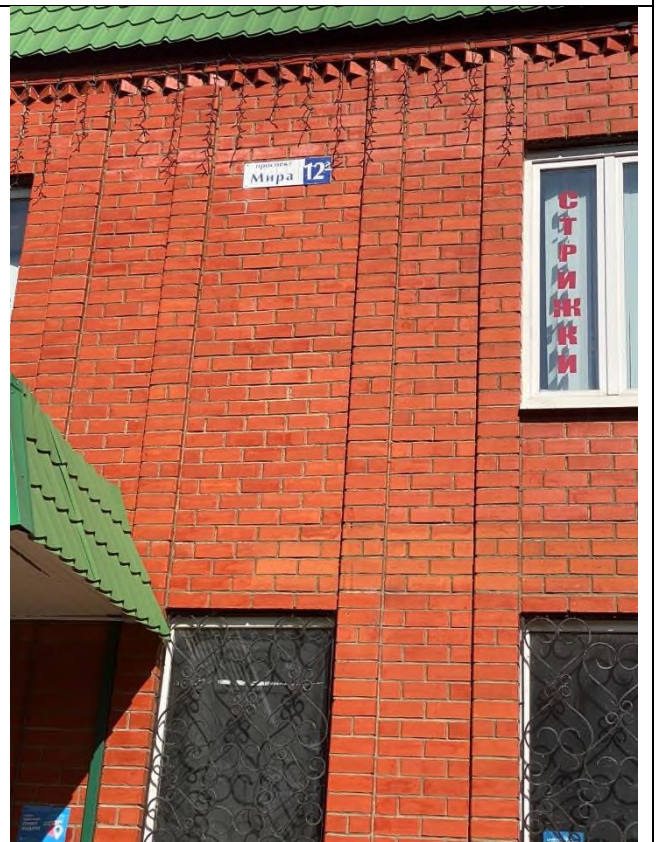
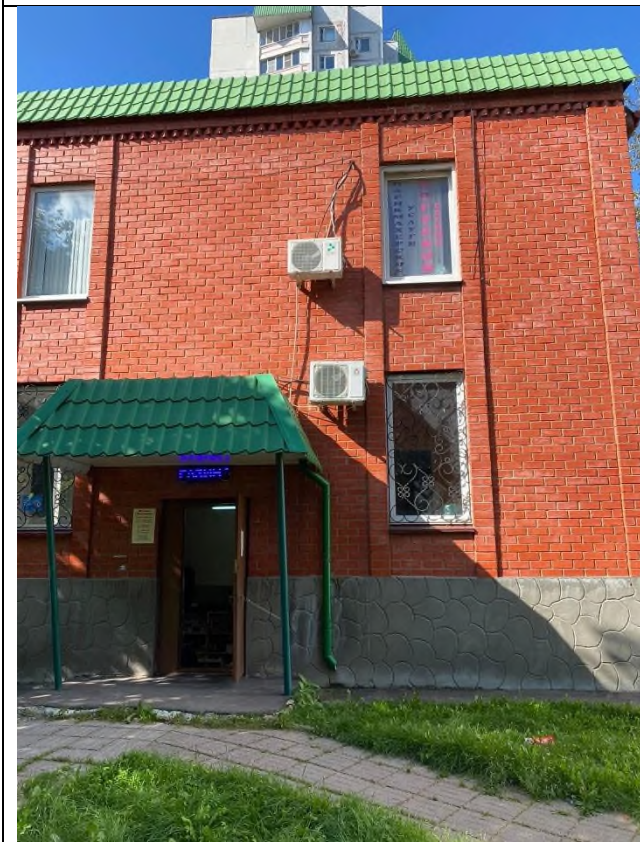
Всего 30 объектов

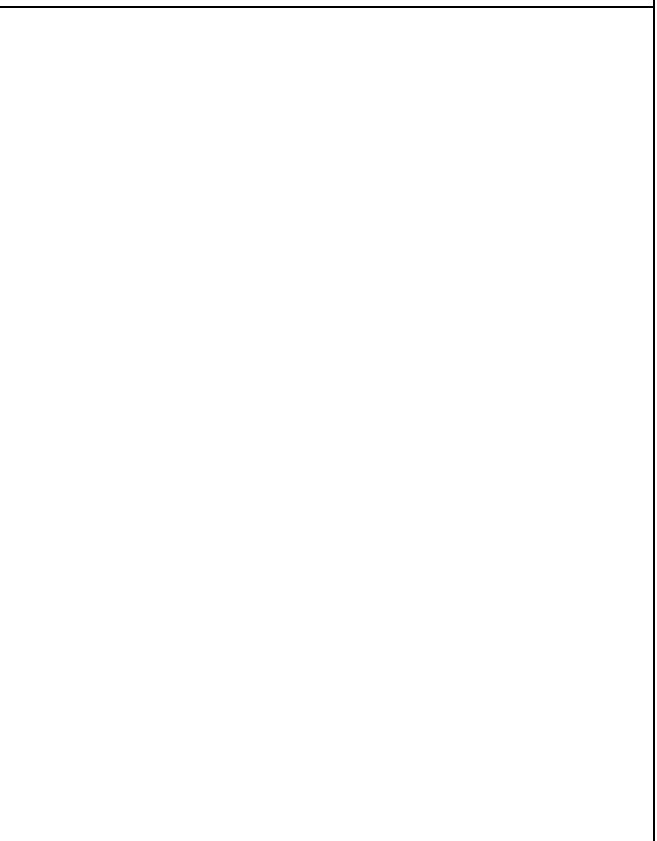
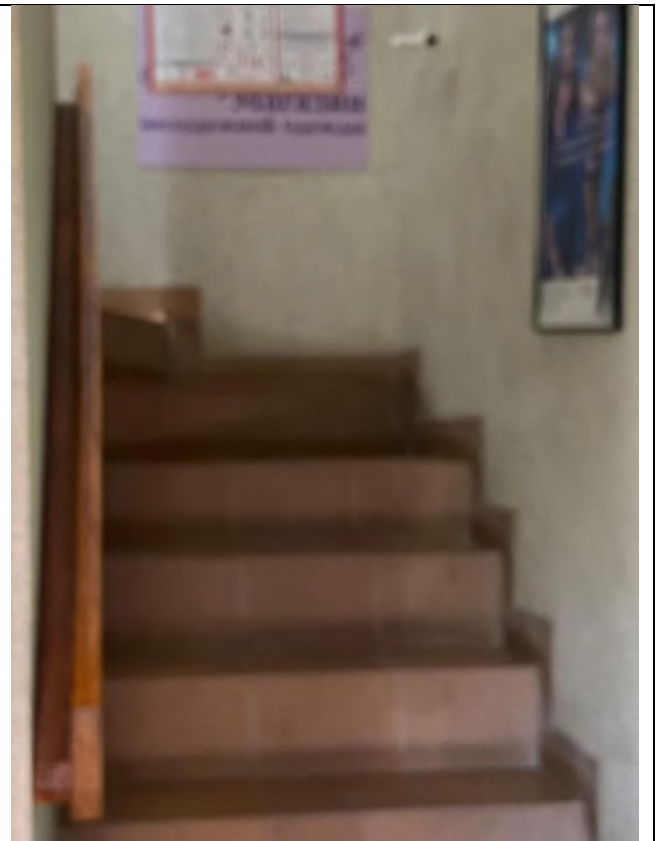
Отчет о пригодности помещения и локации [Купить](#)

**Отследим затраты конкурентов на рекламу!**

Грамматический рекламный мониторинг. Позволяет отслеживать расходы конкурентов на рекламу.

Приложение 2. Фотографии объекта оценки





### Приложение 3. Копии документов заказчика

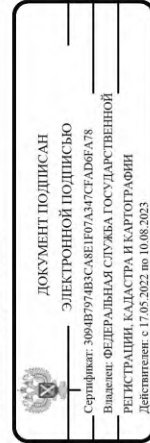
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.08.2023, поступившего на рассмотрение 02.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
02.08.2023г. № КУВИ-001/2023-17527702			
Кадастровый номер:	50:51:0000000:778		
Номер кадастрового квартала:	50:51:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.05.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 76; Условный номер 50:50:51:00255:001		
Местоположение:	Московская область, г.Краснознаменск, пр-т Мира, д.12а		
Площадь:	309,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание:административно-торговый комплекс		
Количество этажей, в том числе подземных 1	3, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	10664322,67		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:51:0010204:2		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОРГАНА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

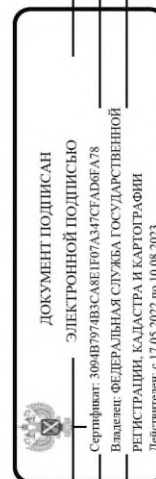
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОРГАНА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОРГАНА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
02.08.2023г. № КУВИ-001/2023-175727702			
Кадастровый номер: 50:51:0000000:778			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
Сведения о кадастровом инженере:			
30116, изменением сведений о кол-ве этажей, и уточнение местоположения здания с кадастровым номером 50:51:0000000:778 на земельном участке с кадастровым номером 50:51:0010204:2, 14/05-01, 2023-05-14			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:			
Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки:			
Филатов Алексей Михайлович			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

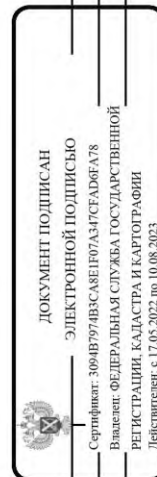
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
02.08.2023г. № КУВИ-001/2023-175727702	
Кадастровый номер:	50:51:0000000:778

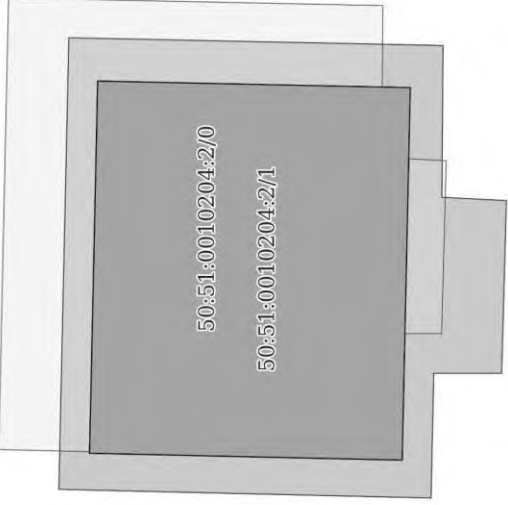

1	<p>1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Ахилл", ИНН: 5006267666</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>2.1 Собственность 50-50-66/105/2013-387 25.10.2013 00:00:00</p> <p>данные отсутствуют</p>
3	<p>3.1 данные отсутствуют</p>
4	<p>не зарегистрировано</p>
5	<p>не зарегистрировано</p>
6	<p>данные отсутствуют</p>
7	<p>данные отсутствуют</p>
8	<p>данные отсутствуют</p>
9	<p>данные отсутствуют</p>
10	<p>данные отсутствуют</p>
11	<p>отсутствуют</p>



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--------------------

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости


Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4
02.08.2023г. № КУВИ-001/2023-175727702		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:		50:51:0000000:778
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:200	Условные обозначения:	
		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309107974B3A8E1E07A37CFADBF478 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
02.08.2023г. № КУВИ-001/2023-175727702			
Кадастровый номер: 50:51:0000000:778			

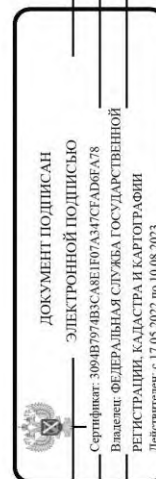
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	451434.52	2159235.31	4	5	6	7
1	451434.52	2159235.31	-	0.1	данные	данные
2	451434.25	2159247.7	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
3	451423.84	2159247.48	-	0.1	данные	данные
4	451424.11	2159235.08	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
1	451434.52	2159235.31	-	0.1	данные	данные
1	451434.52	2159235.31	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
2	451434.25	2159247.7	-	0.1	данные	данные
3	451423.84	2159247.48	-	0.1	данные	данные
4	451424.11	2159235.08	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
1	451434.52	2159235.31	-	0.1	данные	данные
2	451434.25	2159247.7	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
3	451423.84	2159247.48	-	0.1	данные	данные
4	451424.11	2159235.08	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
1	451434.52	2159235.31	-	0.1	данные	данные
1	451434.52	2159235.31	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
2	451434.25	2159247.7	-	0.1	данные	данные

  
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 309107974B3CA8E1E07A37C5AD8F6A78  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--------------------

Здание		Здание		Здание	
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7		
02.08.2023г. № КУВИ-001/2023-175727702					
Кадастровый номер: 50:51-0000000:778					
3	451423.84	2159247.48	-	0.1	данные отсутствуют
4	451424.11	2159235.08	-	0.1	данные отсутствуют
1	451434.52	2159235.31	-	0.1	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости					
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют		



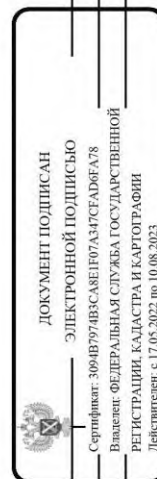
ПОЛНОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
02.08.2023г. № КУВИ-001/2023-175727702			
Кадастровый номер: 50:51-0000000-778			

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат 50.2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Государственное унитарное предприятие Московской области  
 "Московское областное бюро технической инвентаризации"  
 Краснознаменский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская обл.  
 Район \_\_\_\_\_  
 Округ \_\_\_\_\_  
 Город (др. поселение) г. Краснознаменск

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
**Здание: Административно-торговый комплекс.**

№ 12 а по улице (пер.) пр-т Мира

Инвентарный номер	<u>094:103-239</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 21 ноября 2008 г.  
дата обследования объекта



4978844

## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Находящегося в гор.(пос.) КРАСНОЗНАМЕНСКЕ пр-т.Мира д.12а  
принадлежащего \_\_\_\_\_

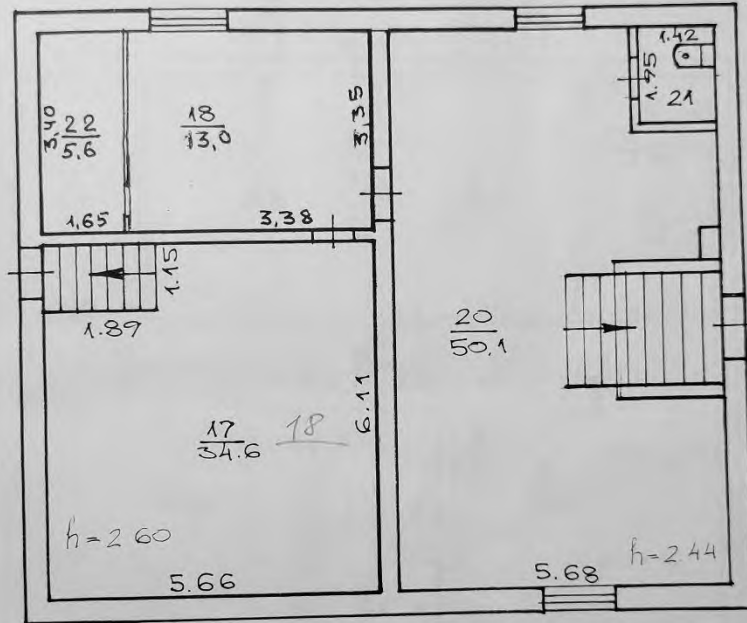


## ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

СТРОЕНИЯ ЛИТ. «Б»

Находящегося в городе Краснознаменск по улице Мира д. №12 «а»  
принадлежащего \_\_\_\_\_

Масштаб 1:100

Цокольный этажЛит. Б<sup>2</sup>

Копия подготовлена «29» ноября 2008г.

«21» ноября 2008г.





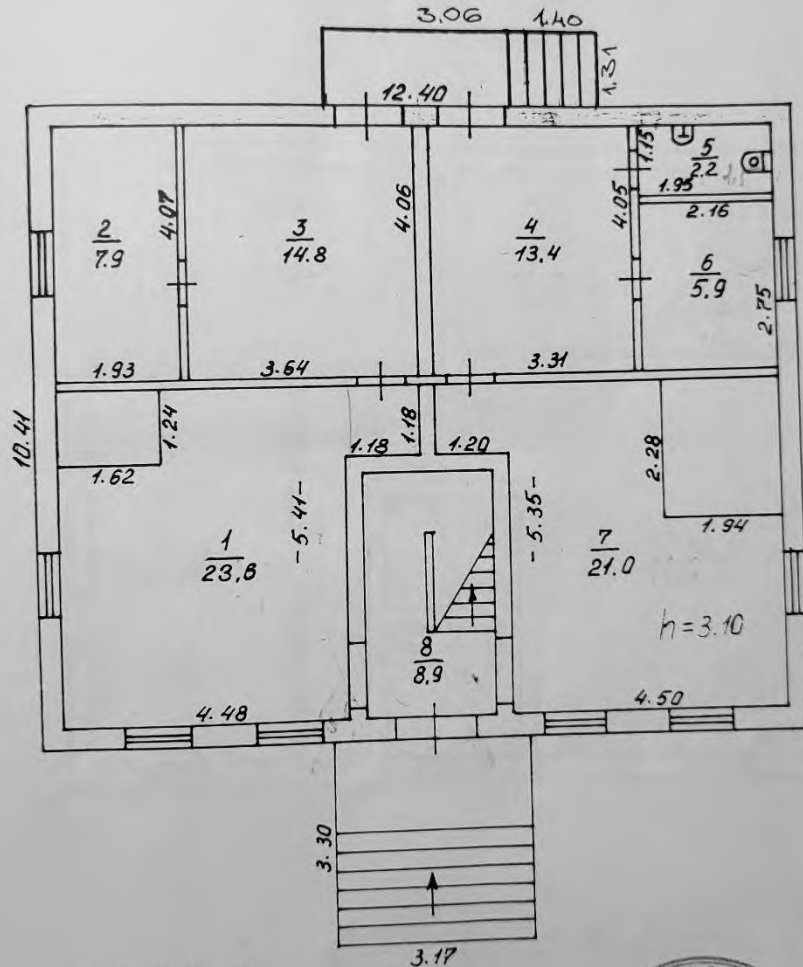
## ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

СТРОЕНИЯ ЛИТ. «Б»

Находящегося в городе Краснознаменск по улице Мира д. №12 «а».  
принадлежащего \_\_\_\_\_

Масштаб 1:100

1 этаж



ЭКСПЛИКАЦИЯ  
НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ

основная	193,7	м <sup>2</sup>
вспомогательная	114,8	м <sup>2</sup>
общая площадь	308,5	м <sup>2</sup>

Копия выдана 29 ноября 2008г.  
присвоено 21 ноября 2008г.



*[Handwritten signature]*

## ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

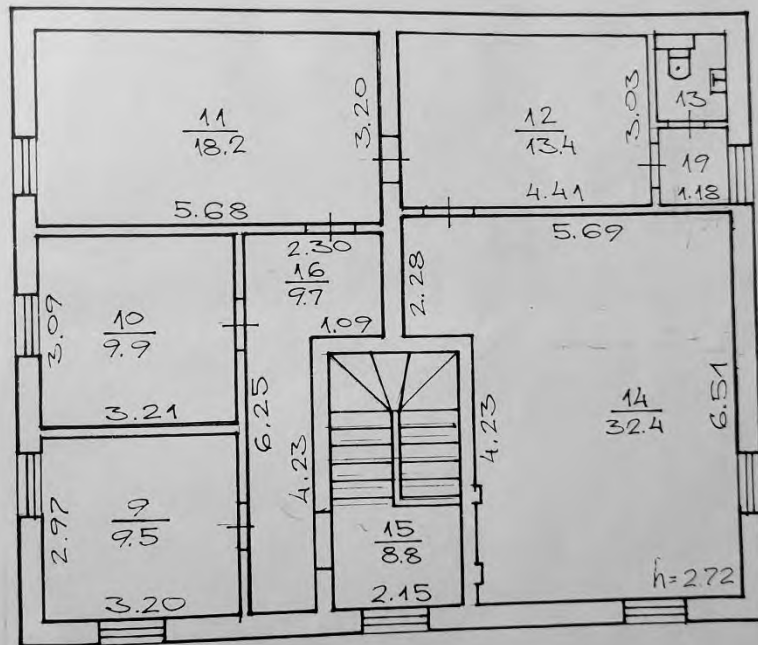
СТРОЕНИЯ ЛИТ. «Б»

Находящегося в городе Краснознаменск по улице Мира д. №12 «а».  
принадлежащего \_\_\_\_\_

Масштаб 1:100

II этаж

Лит. Б"



Копия изготовлена «29» ноября 2008г.  
по см. 0.9.10 на «21» ноября 2008г.



**Экспликация**  
к поэтажному плану Здание: Административно-торговый комплекс.,  
расположенного в городе (другом поселении) г.Краснознаменск  
по улице (пер.) пр-т Мира дом № 12 а

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	1	1	торговый зал	$5,41*4,48+1,18*1,18-1,62*1,24$	23,6	23,6		3,00	
Б			2	кабинет	$4,07*1,93$	7,9	7,9			
Б			3	склад	$4,06*3,64$	14,8		14,8		
Б			4	склад	$4,05*3,31$	13,4		13,4		
Б			5	санузел	$1,15*1,95$	2,2		2,2		
Б			6	кабинет	$2,75*2,16$	5,9	5,9			
Б			7	торговый зал	$5,35*4,50+1,20*1,12-2,28*1,94$	21,0	21,0			
Б			8	лестн.клетка	$2,16*4,10$	8,9		8,9		
Б	2		9	кабинет	$3,2*2,97$	9,5	9,5		2,73	
Б			10	кабинет	$3,09*3,21$	9,9	9,9			
Б			11	кабинет	$5,68*3,2$	18,2	18,2			
Б			12	склад	$3,03*4,41$	13,4		13,4		
Б			13	туалет	$1,55*1,2-0,69*0,32$	1,6		1,6		
Б			14	торговый зал	$5,69*6,51-1,09*4,23$	32,4		32,4		
Б			15	лестничная клетка	$2,15*4,10$	8,8		8,8		
Б			16	коридор	$6,25*2,3-4,3*1,09$	9,7		9,7		
Б			19	коридор	$1,18*1,36$	1,6		1,6		
				Итого административно-торговый комплекс 1:		202,8	96,0	106,8		
Б1	0	2	17	торговый зал	$5,66*6,11$	34,6	34,6		2,60	
Б1			18	склад	$3,35*3,88$	13,0	13,0			
Б1			20	торговый зал	$9,69*5,68-1,95*1,95-0,25*2,06-0,31*0,5-0,25*2,07$	50,1	50,1			
Б1			21	туалет	$1,66*1,42$	2,4		2,4		
Б1			22	помещение	$3,4*1,65$	5,6		5,6		
				Итого цокольный этаж 2:		105,7	97,7	8,0		
				<b>Итого:</b>		<b>308,5</b>	<b>193,7</b>	<b>114,8</b>		

Изменение общей площади с 309,1 кв.м. до 308,5 кв.м. связано с изменением действующего законодательства и указаниями ЦЭРТ РФ от 03.05.2005г. №Д-08-1139. Введения о земельном участке не предоставлены.

Исполнил Балашов С. Ю.  
Фамилия И. О.

Директор филиала



Проверил Царёва Е. П.  
Фамилия И. О.

Царёва Е. П.

Фамилия И. О.

## Перечень прилагаемых документов

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	Технический паспорт	1-3, 11 стр.
2	Ситуационный план	4 стр.
3	Экспликация	5 стр.
4	План цокольного этажа	6 стр.
5	План 1-го этажа	7 стр.
6	План 2-го этажа	8 стр.
7	Фотографии	9, 10 стр.

## Особые отметки

Изменение общей площади с 309,1 кв.м. до 308,5 кв.м. связано с изменением действующего законодательства и указаниями МЭРТ РФ от 03.05.2005г. №Д-08-1139.  
Сведения о земельном участке не предоставлены.

Паспорт составлен 29 Ноябрь 2008 г.

Исполнил *Балашов С. Ю.*

Проверил *Григорьев И. И.*

Паспорт выдан  
Директор филиала



М.П.

2008г.

*Царева Е.П.*




Итого:  
пронумеровано и  
пронумеровано

*11* ЛИСТОВ

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

## Сведения об объекте

	<b>Здание</b>	Дата обновления информации: 13.07.2023	ДЕЙСТВИЯ ...
<b>Общая информация</b>			
Вид объекта недвижимости	Здание		
Статус объекта	Актуально		
Кадастровый номер	50:51:0000000:778		
Дата присвоения кадастрового номера	12.05.2014		
<b>Характеристики объекта</b>			
Адрес (местоположение)	Московская область, г.Краснознаменск, пр-т Мира, д.12а		
Площадь, кв.м	309.1		
Назначение	Нежилое		
Количество этажей	3		
Количество подземных этажей	1		
Материал наружных стен	Из прочих материалов		
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>			
Кадастровая стоимость (руб)	10664322.67		
Дата определения	01.01.2018		
Дата внесения	16.01.2019		
<b>Ранее присвоенные номера</b>			
Условный номер	50:50:51:00255:001		
Инвентарный номер	76		
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>			
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-66/105/2013-387 от 25.10.2013		

## Приложение 4. Копии документов оценщика

1. Страховой полис ООО «МЭН»
2. Свидетельства о членстве Оценщика в СРО (копия)
3. Страховой полис Оценщика (копия)



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»

Москва  
региональный центр  
Для документов  
М.П.  
0003/104  
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



г. Москва, Россия

«09» июня 2023 г..

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 08905/776/500014/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08905/776/500014/23 (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 2023 г. по 24:00 часов «30» июня 2024 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

Орлов Дмитрий Александрович

Ф.И.О.

Доверенность №6495/22N от 09.08.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Шелкова Виолетта Сергеевна  
Тел. (495)785-0888\_752265 электронная почта: MalyshevaVS@alfatrah.ru



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация  
«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

03.07.2018 г.

№ 118

**Мусатов  
Эдуард Александрович**

Включен(а) в реестр членов от 20.10.2010 г.  
Реестровый номер 118

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

\*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения  
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Президент



А. В. Каминский

000519

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



Диплом является государственном документом  
в профессиональной подготовке



Диплом дает право по истечении годового срока  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 193



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 373756

Настоящий диплом выдан

*Мусаеву*

*Эдуарду Александровичу*

в том, что он(а) с *31 августа 2009г.* по *28 апреля 2010г.*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НПО ВПО*

*"Московская финансово-промышленная*

*академия"*

по *программе профессиональной переподготовки*

*"Оценки стоимости предприятия*

*(бизнес)"*

Государственная аттестационная комиссия решением от *28 апреля 2010г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Мусаева*

*Эдуарда Александровича*

на ведение профессии *оценки*

*стоимости предприятия (бизнеса)*



Город *Москва* *2010*

*Федоров* (директор)

## 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.