

РР ГРУПП
оценка всех видов имущества

ОТЧЕТ №1493-2/0523

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, цокольный этаж, кадастровый №50:53:0020103:2575, общей площадью 166,9 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П

Заказчик:

Комитет по управлению имуществом города Лыткарино

Исполнитель:

ООО «РР Групп»

**Дата оценки (дата проведения оценки,
дата определения стоимости):**

25 апреля 2023г.

Дата составления отчета:

02 мая 2023г.

Москва-2023

Заключение о стоимости

В соответствии с муниципальным контрактом №10 от 25 апреля 2023г.. Оценщик ООО «РР Групп» произвел оценку рыночной стоимости нежилого помещения, цокольный этаж, кадастровый №50:53:0020103:2575, общей площадью 166,9 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П.

Целью оценки является определение рыночной стоимости для отчуждения имущества на торгах в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 года №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; ФСО II «Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; ФСО III «Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; ФСО IV «Задание на оценку (ФСО IV)»; ФСО V «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; ФСО VI «Отчет об оценке (ФСО VI)»; ФСО №7 «Оценка недвижимости», Стандартами и правилами ассоциации СРОО «СВОД».

Рыночная стоимость нежилого помещения, цокольный этаж, кадастровый №50:53:0020103:2575, общей площадью 166,9 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П, по состоянию на 25 апреля 2023г., составляет с учетом НДС:

8 460 000 (Восемь миллионов четыреста шестьдесят тысяч) рублей

без учета НДС

7 050 000 (Семь миллионов пятьдесят тысяч) рублей

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

ООО «РР Групп» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «РР Групп»

Оценщик I категории



Габжамилев Р.С.

Габжамилев Р.С.
02 мая 2023г.

Содержание

1. Основные факты и выводы	5
1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.3 Итоговая величина стоимости Объекта оценки	6
2. Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки	6
3. Сведения о заказчике, оценщике и специалистах, участвующих в работе	9
3.1 Сведения о Заказчике оценки	9
3.2 Сведения об Оценщике, проводившем оценку	9
3.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	10
4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135 (п.п. 7, п.7 ФСО VI)	12
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (п.п. 8 п.7 ФСО VI)	13
6. Применяемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (п.п. 9 п.7 ФСО VI)	13
7. Общие термины и определения, обязательные к применению	15
8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	21
8.1 Допущения, на которых основывается оценка	21
9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	24
9.1 Принципы (требования) при составлении отчета об оценке (п.2 ФСО VI, ст.11 ФЗ №135)	25
10. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики (пп. 10 п.7 ФСО VI)	25
10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
10.2 Анализ достаточности и достоверности информации	26
10.3 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	27
10.3.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки	27
10.3.2 Экономическое описание Объекта оценки	30
10.3.3 Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	30
10.4 Общее описание местоположения Объекта оценки	34
10.4.1 Краткое описание Московской области	34
10.4.2 Описание городского округа Лыткарино	45
10.4.3 Описание локального местоположения Объекта оценки	45
10.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	49
10.6 Позиционирование объекта оценки в секторах рынка	49
10.7 Визуальный осмотр оцениваемого недвижимого имущества	50
10.8 Информация о текущем использовании Объекта оценки	50
10.9 Фотографии Объекта оценки	50
11. Анализ рынка Объекта оценки	52
11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	53
11.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости	54
11.1.2 Политические и социально-экономические факторы в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости	62
11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	64
11.3 Классификация коммерческой недвижимости	70
11.3.1 Признаки, виды и классификация нежилых помещений	71
11.3.2 Базовая классификация помещений свободного назначения	73

11.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	75
11.4.1 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области за IV квартал 2022г.	75
11.4.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области за II полугодие 2022г.	82
11.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	108
11.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	110
11.7 Анализ ликвидности Объекта оценки	110
12. Анализ наиболее эффективного использования	115
12.1.1 Анализ вариантов использования земельного участка, как условно свободного	116
12.1.2 Анализ вариантов использования земельного участка, с существующей застройкой	117
13. Методика оценки и обоснование использованных подходов и методов	119
13.1 Обоснование выбора примененных Оценщиком подходов и методов оценки	121
13.2 Определение стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	125
13.2.1 Методология доходного подхода	125
13.2.2 Последовательность определения чистого операционного дохода	127
13.2.3 Определение потенциального валового дохода	128
13.2.4 Обоснование вводимых корректировок	134
13.2.5 Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости	144
13.2.6 Расчет коэффициента капитализации	152
13.2.7 Оценка стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	153
13.3 Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	153
13.3.1 Общие положения	153
13.3.2 Выбор объектов-аналогов и элементов сравнения	154
13.3.3 Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц и элементов сравнения	159
13.3.4 Внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения	159
13.3.5 Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости	169
13.4 Согласование полученных результатов	172
13.5 Итоговое заключение о стоимости	181
14. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	182
15. Приложения	184
15.1 Приложения №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	184
15.2 Приложения №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	192
15.3 Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	194

1. Основные факты и выводы

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Нежилые помещения, этаж расположения: цокольный, кадастровый №50:53:0020103:2575, общая площадь 166,9 кв.м, адрес объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П
Дата оценки (ФЗ-135, ст.11):	25 апреля 2023г.
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	8 460 000 (Восемь миллионов четыреста шестьдесят тысяч) рублей
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:	Полученный результат может применяться исключительно для цели, сформулированной в Задании на оценку и указанной в настоящем Отчете. Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» итоговая стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Иных ограничений и пределов применения полученного результата не имеется.
Дата составления и порядковый номер отчета (ФЗ-135, ст. 11):	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №1493-2/0523 от 02 мая 2023г.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Муниципальный контракт №10 от 25 апреля 2023г.
Период проведения работ	с 25 апреля 2023г. по 02 мая 2023г.
Дата осмотра объекта оценки	26 апреля 2023г.

1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе оценки Оценщик использовал два подхода - доходный и сравнительный. Отказ от применения затратного подхода приведен в соответствующих разделах Отчета. Результаты, полученные в рамках каждого подхода, приведены в таблице ниже.

Таблица 1.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

Наименование подходов	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.
Сравнительный подход	8 507 000
Доходный подход	8 412 000
Затратный подход	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.13.1. настоящего Отчета об оценке)

1.3 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Таблица 1.2. Итоговый результат расчета стоимости Объекта оценки.

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
Нежилые помещения, этаж расположения: цокольный, кадастровый №50:53:0020103:2575, общая площадь 166,9 кв.м, адрес объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П	8 460 000	7 050 000

Источник: расчет Оценщика

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки

Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п. 1 п. 3 ФСО IV)	Нежилые помещения, этаж расположения: цокольный, кадастровый №50:53:0020103:2575, общая площадь 166,9 кв.м, адрес объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П Оцениваемое имущественное право - право собственности. Ограничения, связанные с оцениваемыми правами не зарегистрированы.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект не имеет составных частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки приведены в документации, предоставленной Заказчиком. 1) Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-854258874 от 11.04.2023г.; 2) Извлечение из технического паспорта (техническое описание) на нежилое помещение по состоянию от 12 мая 2006г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (ФСО 7 п. 8)	Право собственности, без дополнительных ограничений (обременений) этих прав
Субъект права	Городской округ Лыткарино Московской области
Цель оценки (пп.2 п. 3 ФСО IV)	Для отчуждения имущества на торгах в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»
Указание на соблюдение требований Закона об оценке (пп.3 п.3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости (пп. 4 п. 3 ФСО IV)	Рыночная стоимость

<p>Предпосылки стоимости (пп.4 п.3 ФСО IV)</p>	<p>Предпосылки рыночной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним; ▪ участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); ▪ дата оценки: 25 апреля 2023г.; ▪ предполагаемое использование объекта - текущее использование; ▪ характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
<p>Дата оценки (пп.5 п.3 ФСО IV)</p>	<p>25 апреля 2023г.</p>
<p>Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку) (пп.6 п.3 ФСО IV)</p>	<p>Допущения, которые указаны в договоре на проведение оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оценки объект оценки не является предметом каких-либо сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавался в залог и не имел каких-либо иных форм ограничений в обороте. 2. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной форме. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения, финансово-хозяйственной деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих на оценку и не несет ответственности в случае выявления таковых, если они не должны были быть им предвидены с учетом их профессионального опыта. 4. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиком в процессе выполнения работ. 5. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

	Прочие допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, определяются Оценщиком в ходе оказания услуг по оценке в рамках настоящего Договора, согласовываются Заказчиком и Исполнителем в форме Уточнения к Заданию на оценку, подписанного Сторонами, или в иной письменной форме и указываются в Отчете об оценке.
Ограничения оценки (п.п. 6 п. 3 ФСО IV; п. 7 ФСО III)	Ограничения в отношении источников информации и объема исследования не выявлены.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации (п.п. 8 п. 3 ФСО IV)	Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Исполнителем. Отчет не подлежит тиражированию, либо частичному или полному воспроизведению без письменного на то согласия Исполнителя.
Указание на форму составления отчета об оценке (пп.9 п.3 ФСО IV)	Отчет об оценке должен быть составлен на бумажном носителе и в форме электронного документа предоставлен Заказчику в двух экземплярах.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Согласно Приложению №2 к контракту.
Сведения о предполагаемых пользователях результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) (п.п. 3 п. 4 ФСО IV)	Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. По месту требования.
Формы представления итоговой стоимости (п.п. 4 п. 4 ФСО IV)	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации. В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки
Специфические требования к отчету об оценке (п.п. 5 п. 4 ФСО IV)	Не требуются
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п.п. 6 п. 4 ФСО IV)	Необходимость в проведении дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки в целях настоящей оценки отсутствует.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (п.п. 2 п. 4 ФСО IV)	<p>Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.</p>
---	---

3. Сведения о заказчике, оценщике и специалистах, участвующих в работе¹

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Комитет по управлению имуществом города Лыткарино
ОГРН	1025003176945
Дата присвоения ОГРН	03.09.2002г.
Местонахождение	140080, Московская область, г.Лыткарино, ул.Первомайская, д.7/7
ИНН	5026000710
КПП	502701001

3.2 Сведения об Оценщике, проводившем оценку

Ниже приведены сведения об оценщике, заключившем трудовой договор с ООО «РР

Групп, проводившем оценку:

Сведения об оценщике, проводившем оценку	
Ф.И.О. оценщика	Габжамилев Руслан Сабитович
Местонахождение оценщика	125130, г. Москва, ул. Нарвская, д. 1А, корпус 4, квартира 67
Почтовый адрес оценщика	117149, г.Москва, ул. Болотниковская, д.36, корп.5, кв.119
Номер контактного телефона	моб. 8-926-422-23-91
Адрес электронной почты оценщика	info@rurgroup.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия «бизнеса», регистрационный номер 660-5Д от 20 мая 2005г.

¹ В соответствии с п.4,5,8 ФСО VI, ст. 11 135-ФЗ

Сведения о наличии квалификационного аттестата	Осуществляет оценочную деятельность по направлению «Оценка недвижимости», указанному в квалификационном аттестате в области оценочной деятельности №020787-1 от 04.06.2021г.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2005 года (17 лет)
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	
Страхование гражданской ответственности	Полис №022-073-008669/22 обязательного страхования ответственности оценщика. Страхователь - Габжамилев Руслан Сабитович. Страховщик - ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма - 30.000.000 рублей. Период страхования: с 15.07.2022г. по 14.07.2023г.
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	
Наименование СРО оценщиков, членом которой является оценщик	Является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Свободный оценочный департамент», в реестре за номером 0014 от 20.05.2013г.
Место нахождения СРО оценщиков	620075, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, бизнес-центр «Деловой дом на Набережной», этаж 3, офис 303/1.
Адрес для корреспонденции	620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13
Дата включения оценщика в реестр	25.06.2018г.
Реестровый номер оценщика	987
Ссылка на информацию об оценщике в реестре СРО	https://www.srosvod.ru/register/987
СНИЛС	136-912-365 67
ИНН	773177817849
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор от 07 мая 2015г., между работодателем - ООО «PP Групп» и работником - Габжамилев Р.С.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «PP Групп»

3.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «PP Групп»
Местонахождение	125130, г. Москва, ул. Нарвская, д. 1А, корпус 4, квартира 67
Государственная регистрация	Серия 77 №017156537 от 13.05.2015г.
ОГРН	1157746435659
Дата присвоения ОГРН	07.05.2015г.
ИНН/КПП	7743100745/774301001
Генеральный директор	Габжамилев Рустам Сабитович
Телефон / факс	(495) 369-68-31
Интернет-сайт	www.rurgroup.ru
Электронная почта	info@rurgroup.ru

Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	№022-073-008823/22 от 20 сентября 2022г.
Полис страхования ответственности оценщика	ООО «Абсолют Страхование»
Страховщик	100 000 000 рублей
Страховая сумма	с 25.10.2022г. по 24.10.2023г.

4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135 (п.п.7, п.7 ФСО VI)

Оценщик и юридическое лицо (исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор, являются независимыми в соответствии со ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за №135-ФЗ (с изменениями), а именно:

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
4. Исключено вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
5. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
7. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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: при проведении настоящей оценки и подготовке отчета об оценке прочие специалисты не привлекались.

6. Применяемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (п.п.9 п.7 ФСО VI)

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015г.; ФСО №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Нормативный акт, утверждающий стандарт
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО №7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611

Также при проведении оценки использовались стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет. Оценщик - член ассоциации СРОО «СВОД», следовательно, данный отчет выполнен в соответствии со стандартами данной СРО.

Используемые в настоящем Отчете об оценке стандарты СРОО «СВОД» не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов СРОО «СВОД» обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД», утвержденные решениями Ассоциации СРОО «СВОД» (в действующей редакции на дату составления отчета)².

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов (см. раздел 14 Отчета).

7. Общие термины и определения, обязательные к применению³

Основные понятия и определения - в соответствии с федеральными стандартами оценки ФСО I - ФСО VI⁴

Оценка стоимости	определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.
Цель оценки	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
Отчет об оценке	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 ⁵
Пользователи результата оценки, отчета об оценке	заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки
Стоимость	мера 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.
Вид стоимости	определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки

² <https://www.srosvod.ru/disclosure>

³ В соответствии с ФСО I, ФСО II, ФСО V, Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ

⁴ Приказ Минэкономразвития от 14 апреля 2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые Приказы Минэкономразвития о федеральных стандартах оценки, <https://www.ocenchik.ru/docs/3984-prikaz-minek200-utverzhenii-fso-ocenki2022.html>

⁵ Данное определение противоречит ст. 12 Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в соответствии с которой он является «документом доказательственного значения» (т.е. доказательством), каковым не может являться «профессиональное суждение оценщика».

Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • содержатся в определении данного вида стоимости; • оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки • включают следующее: <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним; • участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки; • предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация); • характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи; • могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. <p>Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой</p>
Рыночные предпосылки стоимости	<p>предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками)</p>
Рыночная стоимость объекта оценки	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

	<p>Основана на предпосылках 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.</p> <p>Отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.</p> <p>При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например,</p> <ul style="list-style-type: none"> • синергии с другими активами, • мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, <p>льготные налоговые или кредитные условия.</p>
Нерыночные предпосылки стоимости	предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"> • дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. • влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.
Цена	денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Допущение	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • подразделяются на: <ul style="list-style-type: none"> ○ допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное; ○ допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).
Ограничения оценки	ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки
Подход к оценке	совокупность методов оценки, основанных на общей методологии
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
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

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
Метод оценки	последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
Методические рекомендации по оценке	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)	стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.
Вид представления результата об оценке	результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления
Существенность	<ul style="list-style-type: none"> • степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки; • может не иметь количественного измерения; • для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности; • зависит в том числе от цели оценки.
Уровень существенности	<p>может быть определен в том числе для:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
Наиболее эффективное использование	<ul style="list-style-type: none"> • физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. • определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. • предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. • может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.
Текущее использование	фактическое использование объекта на дату оценки.
Добровольная продажа	происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя

Вынужденная продажа	<ul style="list-style-type: none"> • представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). • условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки; • цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.
----------------------------	---

Дополнительные понятия и определения - в соответствии с Проектами федеральных стандартов оценки, разработанные Рабочей группой Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков (Национальное Объединение)⁶ не противоречащие основным понятиям и определениям

Несущественное влияние	такое влияние изменения исходной информации, сделанных предположений, использованных подходов и методов оценки, произведенных расчетов и других факторов на результат оценки в процессе исправления ошибок и недостатков оценки, которое приводит к незначительному изменению результата оценки, обладающего признаками достоверности
Интервал значений стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • разность между обоснованными минимальным и максимальным значениями заданного вида стоимости, которые следуют из текста отчёта об оценке (вне зависимости от того, представлены они в отчёте об оценке, или обоснованно получены любым заинтересованным лицом). • является расчётной величиной; • определяется исключительно имеющими отношение к конкретной оценке в конкретных условиях факторами; • не может быть задан априорно или директивно; • должен учитывать интервальный характер исходной информации (цен, ставок, величин затрат и иных расчётных параметров, использованных в оценке) и интервальный характер используемых в оценке расчётных параметров (корректировок, индексов, ставок капитализации и дисконтирования, прибыли предпринимателя, износов и других). <p>Определение интервала значений заданного вида стоимости, результат оценки которой в виде конкретного числа не отвечает требованиям достоверности, не допускается</p>
Незначительное изменение результата оценки	невыход вновь полученного результата оценки за пределы интервала значений стоимости первоначального результата оценки в процессе исправления ошибок и недостатков процедуры оценки

⁶ Союз Саморегулируемых Организаций Оценщиков (2022), Проекты федеральных стандартов оценки №1, №2, №3, №4, ;5, №6, разработанные Рабочей группой Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков (к.т.н. Нейман Е.И. – руководитель, к.т.н. Слуцкий А.А., к.т.н. Кузнецов Д.Д., к.ф-м.н. Мягков В.Н., рецензенты – д.э.н. Козырь Ю.В., д.т.н. Козин П.А., д.э.н. Косорукова И.В.), <https://souzsoo.ru/rg-po-razrabotke-proektov-fso>

Несущественное различие	<ul style="list-style-type: none"> • такое различие результатов оценки заданного вида стоимости одного и того же объекта оценки, обладающих признаками достоверности, двумя методами или подходами, при котором результат одного метода или подхода в виде конкретного числа находится внутри интервала значений стоимости второго метода или подхода; • такое различие результатов двух оценок заданного вида стоимости одного и того же объекта оценки, обладающих признаками достоверности, при котором результат одной оценки в виде конкретного числа находится внутри интервала значений стоимости второй оценки; • такое различие результата оценки рыночной стоимости, обладающего признаками достоверности, и результата оценки кадастровой стоимости одного и того же объекта оценки, при котором результат оценки кадастровой стоимости находится внутри интервала значений рыночной стоимости.
Разумная степень достоверности	<p>означает, что некоторый факт, некоторое утверждение, некоторое значение некоторой величины или некоторое обстоятельство скорее соответствует (соответствовал, будет соответствовать) действительности или имеет (имел, будет иметь) место, чем не соответствует (не соответствовал, не будет соответствовать) действительности или не имеет (не имел, не будет иметь) место</p>
Достоверность отчёта об оценке	<p>не менее чем разумная степень достоверности результата оценки - обеспечивается необходимостью и достаточностью причинно - следственных связей между предпосылками (данными рынка, использованными предположениями и допущениями) и результатом оценки (величиной стоимости). При этом,</p> <ul style="list-style-type: none"> • необходимость указанных причинно - следственных связей должна быть очевидной или следовать из соответствующей существующей теории, математической (или вербальной) модели или ранее полученных достоверных практических данных; • достаточность указанных причинно - следственных связей должна быть показана с использованием формальных критериев, которые могут быть установлены в специальных стандартах оценки
Наиболее вероятные значения величин, используемых в оценке	<p>меры центральной тенденции, в качестве которых могут использоваться средние значения (арифметическое, геометрическое, взвешенное), мода, медиана, середина интервала, а также значения, полученные математическим (например, методом наименьших квадратов) или логическим согласованием</p>
Срок рыночной экспозиции	<p>типичный, наиболее вероятный срок между моментом представлением объекта оценки на рынок в прошлом и датой его продажи (датой оценки) при условии осуществления надлежащих маркетинговых усилий</p>

Первичные рыночные данные и информация	<ul style="list-style-type: none"> данные и информация, которые получены и обработаны оценщиком непосредственно в конкретной оценке (в месте оценки и на дату оценки) позволяют достичь достоверный результат оценки
Вторичные рыночные данные и информация	<ul style="list-style-type: none"> данные участников рынка, а также рыночные данные, полученные и обработанные непосредственно иными лицами ранее и/или в ином месте, рыночная основа которых не вызывает сомнений не позволяют достичь достоверный результат оценки без проверки первичными рыночными данными
Нерыночные данные и информация	<ul style="list-style-type: none"> информация и данные, не имеющие под собой непосредственной и реальной рыночной основы; использование таких данных и информации в оценке не допускается и может носить только обоснованно вынужденный характер не позволяют достичь достоверный результат оценки без проверки первичными рыночными данными

8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения⁷

8.1 Допущения, на которых основывается оценка

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Согласно заданию на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с Договором. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность

⁷ В соответствии с пп.11, п.7, ФСО №VI, ст. 11 ФЗ от 29.07.98 г. №135-ФЗ

считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- Права на объект оценки рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об Объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
- Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.
- Копия настоящего отчета, незаверенная надлежащим образом, считается недействительной.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как в процессе визуального осмотра или изучения планов и спецификаций.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной Заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, с учетом всех приведенных ограничений и допущений. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем и договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные

изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность может быть продана по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение - электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, указанным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- 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 в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.
- Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.
- Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
- После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, кроме представленных в Отчете, или давать показания и присутствовать в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 № 135-ФЗ).

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены далее в тексте Отчета.

9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки⁸

Процедура оценки установлена Федеральным стандартом оценки ФСО III «Процесс оценки» от 14.04.2022г. и включает в себя следующие этапы:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
5. Составление отчета об оценке.

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку, согласование задания на оценку.
2. Сбор информации для проведения анализа сегмента рынка.
3. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
4. Анализ Объекта оценки.

⁸ В соответствии с пп.1, п.1, ФСО №III

5. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
6. Расчет рыночной стоимости.
7. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
8. Написание отчета об оценке.

9.1 Принципы (требования) при составлении отчета об оценке (п.2 ФСО VI, ст.11 ФЗ №135)

При составлении отчета об оценке Оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

1. В отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
2. Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
3. Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.
4. Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

10. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики (пп. 10 п.7 ФСО VI)

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

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных.

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении «Документы Заказчика» к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации при подготовке настоящего Отчета стали документы и материалы, перечень которых приведен ниже:

Таблица 10.1. Перечень предоставленной Заказчиком информации и документов.

№ п./п.	Наименование документов
1.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-854258874 от 11.04.2023г.
2.	Извлечение из технического паспорта (техническое описание) на нежилое помещение по состоянию от 12 мая 2006г.

Источник: информация, полученная Оценщиком

Согласно требованиям ФСО № III п. 13: Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку.

10.2 Анализ достаточности и достоверности информации

Таблица 10.2. Используемая в оценке информация.

Источник информации	Оценка достоверности источника информации
Документы и информация государственных и муниципальных органов власти	Информация считается достоверной до тех пор, пока не доказано обратное.
Научно - методологические материалы, ссылки на которые даны в тексте Отчёта об оценке	Достоверность источников такой информации обеспечивается высоким экспертным уровнем лиц, создавшим такую информацию
Первичная рыночная информация, полученная в сети Интернет	По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. Таким образом, достоверность первичной рыночной информации предполагается при условии её непротиворечия иной первичной рыночной информации, использованной в Отчёте об оценке
Вторичная рыночная информация	Вторичная рыночная информация используется в отчёте об оценке вынуждено, только в тех исключительных случаях, когда первичная рыночная информация отсутствует (не создана), а проведение оценки без использования такой информации невозможно. В связи с тем, что в оценке используется вторичная рыночная информация только из авторитетных и профессиональных источников, она считается достоверной и не может оказывать существенное влияние на результат оценки.

Нерыночная информация - справочники экспертных значений и корректировок и пр.	Такая информация, не обладающая признаками достоверности, в оценке не используется и никакого влияния на достоверность результата оценки не оказывает
---	---

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости нежилого помещения, цокольный этаж, кадастровый №50:53:0020103:2575, общей площадью 166,9 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

10.3 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

10.3.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

По состоянию на дату оценки существующее правовое положение объекта оценки характеризуется следующим образом: право собственности принадлежит городскому округу Лыткарино Московской области согласно выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-854258874 от 11.04.2023г.

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

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Оценке подлежит право собственности на нежилое помещение, общая площадь 166,9 кв.м, адрес объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П.

Таблица 10.3. Сведения о правах и обременениях

Наименование объекта	Вид права	Правообладатель	Сведения о государственной регистрации права	Сведения об обременениях
Нежилое помещение	Право собственности	Городской округ Лыткарино Московской области	№50-01.53-3.2000-223.1 от 18.07.2000 (Собственность)	Не зарегистрировано

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое недвижимое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора. На дату оценки ограничение (обременение) на нежилое помещение не зарегистрировано.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- 1) Объект оценки не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке;
- 2) Углубленная юридическая экспертиза имеющихся прав на объект аренды в техническое задание на оценку не входила и поэтому не проводилась.

Вывод: При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на Объект оценки Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика. В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на Объект оценки зарегистрированы в установленном порядке. Право собственности на Объекта оценки принадлежит Городской округ Лыткарино Московской области. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик исходил из следующего допущения: права на Объект оценки зарегистрированы в установленном порядке.

Нежилое помещение, кадастровый №50:53:0020103:2575



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:53:0020103:2575
Дата присвоения кадастрового номера	24.07.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Лыткарино, ул. Ухтомского, д. 25, пом. II
Площадь, кв.м	166.9
Назначение	Нежилое
Этаж	0

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11710366.59
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	15.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50:53:02:00049:001:0004
Инвентарный номер	38-280
Инвентарный номер	122:038-280/II

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-01.53-3.2000-223.1 от 18.07.2000
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50-50/053-50/053/001/2015-2830/2 от 23.11.2015 № 50:53:0020103:2575-50/022/2020-4

10.3.2 Экономическое описание Объекта оценки

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки. Согласно п.8 ФСО № 3 балансовая стоимость объекта оценки указывается в отчете об оценке при наличии подобных сведений, однако, это не отражается на процессе оценки и величине рыночной стоимости объекта оценки. Заказчиком не были предоставлены данные о балансовой стоимости нежилого помещения.

10.3.3 Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

- Данных, предоставленных Заказчиком.
- Данных, полученных Оценщиком из открытых источников.
- Данные визуального осмотра.

На дату проведения визуального осмотра Объект оценки. Объект оценки находится в хорошем состоянии, ремонт не требуется. Сводное строительно описание Объекта оценки приведено ниже. Описание объекта оценки выполнено на основании фотоматериалов, проведенного 26 апреля 2023г. и технической документации. Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение, общая площадь 166,9 кв.м, адрес объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П. Все конструктивные элементы жилого дома находятся в хорошем состоянии. Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов жилого дома и состояния внутренней отделки, расположенных в нем нежилого помещения представлены в таблице, представленной ниже.

Таблица 10.4. Общая характеристика объекта оценки.

Параметр	Характеристика	Источник информации
Кадастровый номер нежилого помещения	50:53:0020103:2575	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-854258874 от 11.04.2023г.
Год постройки жилого дома	1960г.	https://domclick.ru/building/moskovskaya-oblast--gorodskoj-okrug-lytkarino--lytkarino--ulica-uhomskogo--25

Параметр	Характеристика	Источник информации
Этаж расположения	Цокольный	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-854258874 от 11.04.2023г.
Группа капитальности	II	https://statirelt.ru/
Кадастровая стоимость, руб.	11 710 366,59	https://pkk5.rosreestr.ru/
Класс конструктивной системы здания	КС-I ⁹ , основной материал ограждающих конструкций - кирпич	-
Нормативный срок службы жилого дома, лет	125 лет	https://statirelt.ru/
Фактический срок эксплуатации жилого дома, лет	63 года	Расчет Оценщика, формула расчета (2023 - 1960 = 63 года), где 1960 - год постройки
Остаточный срок службы здания, лет	62 года	Расчет Оценщика, формула расчета (125 лет - 63 года = 62 года)
Общий физический износ (по расчетам Оценщика, исходя из нормативного срока жизни дома), %	50,40%, Физический износ здания рассчитан по следующей формуле: $I = (D_o - D_n)/N$, где: D_o - дата оценки, D_n - дата постройки здания, N - нормативный срок жизни жилого дома, лет.	Расчет Оценщика, формулы расчета (63 года/125 лет = 50,40%)
Автостоянка	Стихийная парковка на прилегающей территории	Визуальный осмотр
Общая площадь нежилых помещений, кв.м	166,9	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-854258874 от 11.04.2023г.
Техническое состояние и уровень отделки оцениваемых помещений	Удовлетворительное	Визуальный осмотр
Наличие следов протечек на потолке	Имеются	Визуальный осмотр
Видимые дефекты внутренней отделки	Имеются	Визуальный осмотр
Необходимые ремонтные работы	Требуется косметический ремонт	Визуальный осмотр
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, горячему и холодному водоснабжению, канализации	Подключен, все городские коммуникация	https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8595401
Наличие перепланировок, не согласованных установленном порядке (да/нет)	Нет	Визуальный осмотр

⁹ Источник: Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ «Жилые дома», 2020г.

Параметр	Характеристика	Источник информации
Соответствие планировки помещений поэтажному плану БТИ и наличие переустройств	Планировка помещений соответствует поэтажному плану БТИ	Визуальный осмотр
Текущее использование объекта оценки	Не используется	Визуальный осмотр

Таблица 10.5. Классификация жилых зданий по прочности и долговечности.

Группа	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Планируемый срок службы зданий, лет
I	Особокапитальные каркасные и бескаркасные здания. Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные (при толщине более 64 см.) или крупноблочные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные	150
II	Капитальные каркасные и бескаркасные здания. Фундаменты: свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные (при толщине кладки 510 - 640 мм.), крупноблочные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: железобетонные или смешанные (например: железобетонные или каменные своды по металлическим балкам). Лестничные марши и площадки: железобетонные или металлические.	125
III	Каменные бескаркасные облегченные здания. Фундаменты: каменные, бетонные или бутобетонные. Стены: облегченной кладки (из кирпича, шлако-, пено-, газо- бетонных блоков или ракушечника (ракушняк)). Перекрытия и покрытия: деревянные или из других облегченных материалов по металлическим или деревянным балкам. Лестницы: деревянные или стальные	100
IV	Деревянные рубленые и брусчатые, смешанные и сырцовые. Фундаменты: бетонные, ленточные бутовые или из глиняного обыкновенного кирпича. Стены: рубленые (сруб), брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные, сырцовые). Перекрытия и покрытия: деревянные или из других облегченных материалов по деревянным балкам. Лестницы: деревянные или стальные.	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые. Фундаменты на деревянных стульях или бутовых столбах. Стены: облегченные каркасные, сборно-щитовые и глинобитные. Перекрытия и покрытия: деревянные или из других облегченных материалов по деревянным балкам. Лестницы: деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые и прочие облегченные здания	15

При определении технического состояния и уровня отделки, а также необходимости проведения ремонтных работ Оценщик использовал следующую градацию качества помещений.

Таблица 10.6. Общая характеристика объекта оценки.

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания

Источник: <http://smao.ru/information/analytics/177>

Таблица 10.7. Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений.

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

Вывод: по техническому состоянию на дату оценки Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, внутренняя отделка помещений простая, требуется косметический ремонт.

При определении рыночной стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений и физического состояния помещения.

Вывод: Строительно-техническое описание Объекта было составлено на основании результатов визуального осмотра, а также документов предоставленных Заказчиком. Проведенное строительно-техническое описание объекта оценки позволило сделать следующие заключения:

- На дату оценки нежилое помещение не используется.

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного назначения:

- Расположение нежилого помещения в цокольном этаже жилого дома;
- Состояние отделки помещений удовлетворительное, требуется ремонт;
- Планировка, подходящая для размещения помещения свободного назначения;
- Наличие полного инженерно-технического обеспечения.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения свободного назначения.

10.4 Общее описание местоположения Объекта оценки

10.4.1 Краткое описание Московской области¹⁰



Московская область (неофициально - Подмоскovie) - субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области - город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

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, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

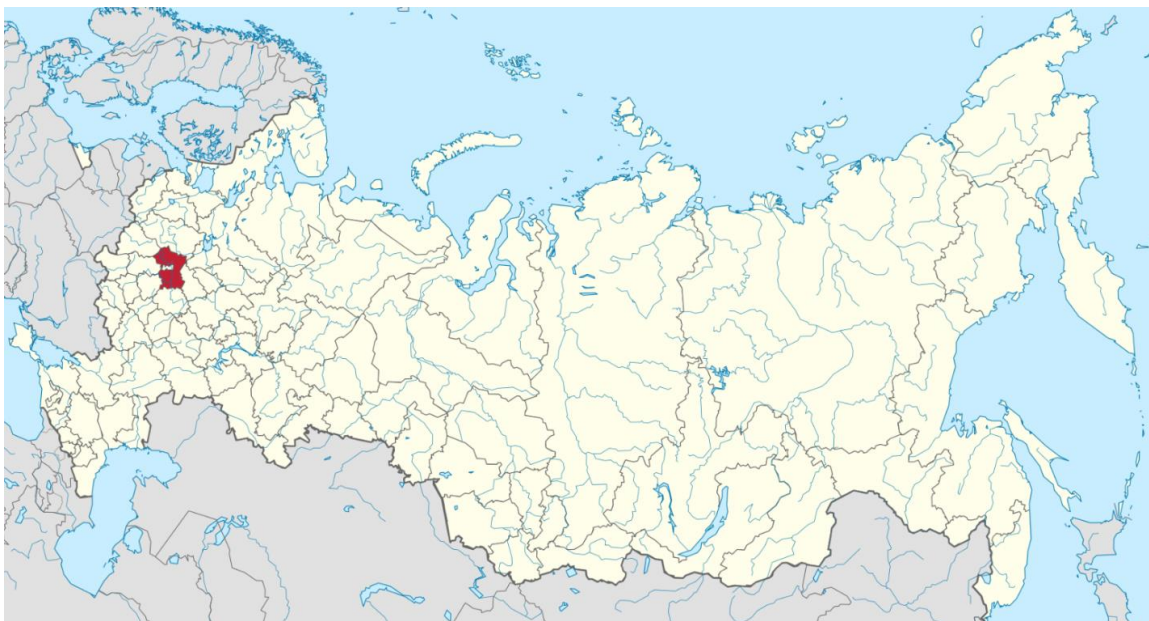
Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Область состоит из 52 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных

образований. С точки зрения муниципального деления область состоит из 60 городских округов.

Свое название область получила по Москве, которая, 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 большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории города Красногорска, в 350 м от границы с Москвой.

Рисунок 10.1. Расположение Московской области на карте России.



Географическое положение Московской области

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на севере - с Ярославской, 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.

Область имеет ярко выраженный равнинный рельеф. Западная часть - холмистые возвышенности, а восточная - обширные низменности. С севера и запада находится Смоленско-Московская возвышенность, а на востоке мы видим Мещёрскую низменность. С юго-запада на северо-восток область пересекает граница Московского оледенения. Почти весь запад и север Московской области занимает Московская возвышенность, где мы видим речные долины. На юге Московской области простирается холмистая Москворецко-Окская равнина, которая является наиболее высокой - 255 метров. Практически всю восточную

¹⁰ <http://mosreg.ru/ob-oblasti/dostizheniya>

половину этой области занимает обширная Мещёрская низменность, которая является в восточной части значительно заболоченной. Почти все крупные озёра Мещёрской низменности имеют ледниковое происхождение. Там находится и самая низкая в регионе естественная высота - 95 метров, что является уровнем воды в реке Ока.

Рисунок 10.2. Физическая карта Московской области.



Численность населения

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 768 878 чел. (2022). Плотность населения - 175,25 чел./км² (2022).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2002 года по 2019 прирост составил 14,8 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в 2010-е годы естественная убыль населения снижалась (с -8,5 % в 2005 году до -0,4 % в 2018 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов - такая тенденция отмечается с 1970-х годов. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006-2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранных граждан в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. - в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустраивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

Средняя плотность населения - 175,25 чел./км² (2022) - самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения - 80,55% (2020) (по данным на 2010 год - 80,1 %). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая - в окраинных районах - Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км²; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км²).

Доля женщин в населении составляет 53,8 % (2017); при этом в возрастной группе от 0 до 24 лет мужское население преобладает над женским. В городах преобладание женского населения над мужскими выражено ярче (844 мужчины на 1000 женщин), чем в сельских населённых пунктах (902 мужчины на 1000 женщин). Средний возраст населения - 40,3 года (мужского - 37,3; женского - 42,9); таким образом, население Московской области немного старше, чем в среднем по России (39 лет). 25,1 % населения - трудоспособного возраста (старше 16 лет).

По национальности большинство населения (92,92 %, 6202 тыс. чел.) - русские; вторая по численности населения - украинцы (119,4 тыс. чел.), на третьем месте - татары (56,2 тыс. чел.). В Московской области проживает также большое количество нелегальных трудовых мигрантов, преимущественно из стран ближнего зарубежья; в некоторых городах формируются места их компактного проживания, что способствует усилению межнациональной напряжённости. Уровень зарегистрированной безработицы традиционно невысок, в 2012 году в области было 2,7 % безработных. Величина прожиточного минимума в IV квартале 2019 года составила 12 272 рубля.

В Московской области на 2019 год насчитывается 74 города (не учитывая городов Москвы с подчинённым ей Зеленоградом, Сходни, вошедшей в состав Химок в 2004 году, Троицка, Щербинки и Московского, вошедших в состав Москвы 1 июля 2012 года), 21 из них имеет население свыше 100 тыс. чел. На территории Московской области существует два типа посёлков, которые формально относятся к населённым пунктам городского типа - дачные посёлки и рабочие посёлки; последние более многочисленны, переписью населения 2010 года в области учтено 60 рабочих посёлков (четыре из которых, являющиеся ЗАТО, образуют городские округа; остальные 56 образуют городские поселения), а дачных посёлков учтено только 12 (все они образуют городские поселения). Характерной особенностью расселения в Московской области является сезонная субурбанизация. Число садово-огородных посёлков в субъекте значительно превышает число сельских населённых

пунктов (в 2008 году 10,6 тыс. и 6,2 тыс. единиц соответственно).

В Московской области расположена часть одной из крупнейших агломераций мира - московской (в зависимости от методов подсчёта населения занимает 15-18 место). В настоящее время под Московской агломерацией в широком масштабе подразумевается не только Москва с непосредственно примыкающими к ней населёнными пунктами, а Москва с двумя пригородными поясами и вся Московская область (столичный регион) с третьим поясом. Пригородная зона Москвы, границы которой проходят на расстоянии 50-70 км от Москвы по мнению географа В.Г.Глушковой и является собственно Московской агломерацией (со включением Москвы).

Административно-территориальное устройство

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 31 января 2013 года № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 28 декабря 2020 года), подразделяется на (по состоянию на лето 2021 года):

- города областного подчинения (52).
- посёлки городского типа областного подчинения (3).
- закрытые административно-территориальные образования (5).

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на лето 2021 года):

- городские округа (60).

Рисунок 10.3. Административно-территориальное деление Московской области.



Рисунок 10.4. Административная карта Московской области.

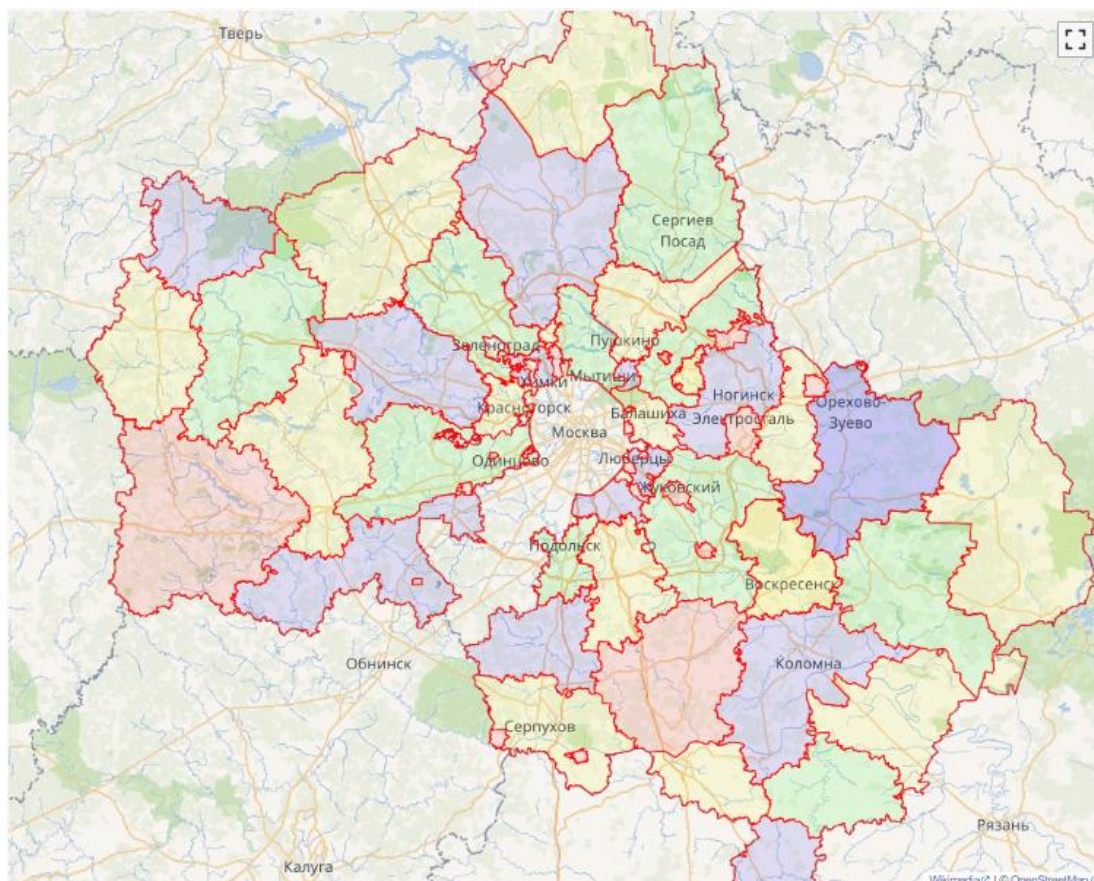


Таблица 10.8. Перечень административно-территориальных единиц и муниципальных образований.

№	Название АТЕ	Название МО	География	Население, (чел.)	Площадь, (км²)	Плотность населения (чел./км²)	Адм. центр
Города областного подчинения с административной территорией							
1	Балашиха	Балашиха	восток	543 432	243,98	2227.36	г.Балашиха
2	Видное	Ленинский	юг	288 651	202,82	1423.19	г.Видное
3	Волоколамск	Волоколамский	запад	65 242	1683,51	38.75	г.Волоколамск
4	Воскресенск	Воскресенск	юго-восток	161 178	812,48	198.38	г.Воскресенск
5	Дмитров	Дмитровский	север	166 368	2182,04	76.24	г.Дмитров
6	Домодедово	Домодедово	юг	217 328	818,74	265.44	г.Домодедово
7	Егорьевск	Егорьевск	юго-восток	111 317	1717,06	64.83	г.Егорьевск
8	Зарайск	Зарайск	юго-восток	36 827	967,68	38.06	г.Зарайск
9	Истра	Истра	запад	173 774	1268,97	136.94	г.Истра
10	Кашира	Кашира	юг	67 024	646,09	103.74	г.Кашира
11	Клин	Клин	северо-запад	148 083	2019,62	73.32	г.Клин
12	Коломна	Коломна	юго-восток	217 340	1728,46	145.67	г.Коломна
13	Красногорск	Красногорск	запад	316 194	223,39	1415.43	г.Красногорск
14	Лосино-Петровский	Лосино-Петровский	северо-восток	67 664	91,27	741.36	г.Лосино-Петровский
15	Луховицы	Луховицы	восток	60 407	1282,53	47.1	г.Луховицы
16	Люберцы	Люберцы	юго-восток	348 535	122,05	2855.67	г.Люберцы
17	Можайск	Можайский	запад	91 965	2626,88	35.01	г.Можайск
18	Мытищи	Мытищи	северо-восток	287 343	430,6	667.31	г.Мытищи

19	Наро-Фоминск	Наро-Фоминский	юго-запад	189 389	1547,76	122.36	г.Наро-Фоминск
20	Ногинск	Богородский	восток	218 855	811,28	269.77	г.Ногинск
21	Одинцово	Одинцовский	юго-запад	471 529	1258,2	374.76	г.Одинцово
22	Орехово-Зуево	Орехово-Зуевский	восток	241 126	1857,66	129.8	г.Орехово-Зуево
23	Павловский Посад	Павловский Посад	восток	91 527	566,33	161.61	г.Павловский Посад
24	Подольск	Подольск	юг	353 094	339,12	1041.21	г.Подольск
25	Пушкино	Пушкинский	северо-восток	286 090	742,49	385.31	г.Пушкино
26	Раменское	Раменский	юго-восток	331 584	1397,45	237.28	г.Раменское
27	Руза	Рузский	запад	78 971	1567,56	50.38	г.Руза
28	Сергиев Посад	Сергиево-Посадский	северо-восток	213 016	2026,97	105.09	г.Сергиев Посад
29	Серпухов	Серпухов	юг	181 030	1056,32	171.38	г.Серпухов
30	Солнечногорск	Солнечногорск	северо-запад	150 775	1085,05	138.96	г.Солнечногорск
31	Ступино	Ступино	юг	118 691	1707,81	69.5	г.Ступино
32	Талдом	Талдомский	север	64 458	1427,02	45.17	г.Талдом
33	Фрязино	Фрязино	северо-восток	60 597	9,18	6600.98	г.Фрязино
34	Черноголовка	Черноголовка	северо-восток	22 291	61,68	361.4	г.Черноголовка
35	Чехов	Чехов	юг	148 804	865,38	171.95	г.Чехов
36	Шатура	Шатура	восток	103 822	2675,14	38.81	г.Шатура
37	Щёлково	Щёлково	восток	216 670	621,49	348.63	г.Щёлково
38	Электросталь	Электросталь	восток	155 598	135,36	1149.51	г.Электросталь
Города областного подчинения без административной территории							
39	Бронницы	Бронницы	юго-восток	21 831	22,16	985.15	г.Бронницы
40	Дзержинский	Дзержинский	юго-восток	57 918	15,66	3698.47	г.Дзержинский
41	Долгопрудный	Долгопрудный	север	120 907	30,52	3961.57	г. Долгопрудный
42	Дубна	Дубна	север	74 183	63,36	1170.82	г.Дубна
43	Жуковский	Жуковский	юго-восток	111 222	47,24	2354.4	г.Жуковский
44	Королёв	Королёв	северо-восток	228 095	55,47	4112.04	г.Королёв
45	Котельники	Котельники	юго-восток	63 728	14,24	4475.28	г.Котельники
46	Лобня	Лобня	север	82 764	30,19	2741.44	г.Лобня
47	Лыткарино	Лыткарино	юго-восток	65 212	17,29	3771.66	г.Лыткарино
48	Протвино	Протвино	юг	37 735	26,69	1413.83	г.Протвино
49	Пушино	Пушино	юг	19 578	18,23	1073.94	г.Пушино
50	Реутов	Реутов	восток	113 871	9,09	12527.06	г.Реутов
51	Химки	Химки	северо-запад	257 128	109,8	2341.79	г.Химки
52	Электрогорск	Электрогорск	восток	29 982	39,81	753.13	г.Электрогорск
Пгт областного подчинения с административной территорией							
1	Лотошино	Лотошино	запад	22 217	979,57	22.68	пгт Лотошино
2	Серебряные Пруды	Серебряные Пруды	юг	23 653	877,38	26.96	пгт Серебряные Пруды
3	Шаховская	Шаховская	запад	29 517	1218,88	24.22	пгт Шаховская
Закрытые административно-территориальные образования							
1	Краснознаменск	Краснознаменск	юго-запад	43 868	13,32	3293.39	г.Краснознаменск
2	Власиха	Власиха	запад	28 240	4,39	6432.8	пгт Власиха
3	Восход	Восход	запад	2065	16,15	127.86	пгт Восход
4	Звёздный городок	Звёздный городок	северо-восток	7738	3,1	2496.13	пгт Звёздный городок
5	Молодёжный	Молодёжный	юго-запад	2966	5,92	501.01	пгт Молодёжный

Транспорт

Транспорт Московской области - одна из важнейших отраслей экономики региона. Общественный транспорт Московской области представлен междугородными и внутригородскими транспортными системами. Междугородные перевозки осуществляются электропоездами (на небольших неэлектрифицированных участках - дизель-поездами) и автобусами, для внутригородских перевозок обычно используются автобусы, в некоторых городах - троллейбусы, трамваи, электропоезда. Пересадочными узлами служат обычно районные центры и крупные железнодорожные станции.

Железнодорожный

На территории Московской области действуют 11 основных радиальных направлений с рядом ответвлений от них; кольцевая линия, почти полностью находящаяся в Московской области - Большое кольцо Московской железной дороги, пересекающая все 11 направлений с возможностью пересадки; одна хордовая линия Мытищи - Фрязево Ярославского направления, примыкающая к Горьковскому.

10 из радиальных направлений принадлежат к Московской железной дороге: Горьковское, Казанское, Киевское, Курское, Павелецкое, Рижское, Рязанское, Савёловское, Смоленское (Белорусское), Ярославское. Ленинградское направление относится к Октябрьской железной дороге, к ней же принадлежит участок Рижского направления после станции Шаховская. Единственный участок Горьковской железной дороги на территории Московской области расположен восточнее станции Черусти с одной платформой Струя.

Узловыми станциями в области на радиальных направлениях являются следующие: Мытищи (хордовая линия на Фрязево), Софрино (линия на Красноармейск), Реутово (линия на Балашиху), Фрязево (хордовая линия на Мытищи и линия на Захарово), Павловский Посад (линия на Электрогорск), Кривандино (линия на Рязановку), Домодедово (линия на Аэропорт Домодедово), Ожерелье (радиальная линия на Узловую I и далее), Голутвин (линия на Озёры), Лесной Городок (линия на Аэропорт Внуково), Ромашково (линии на Усово и Рублёво), Голицыно (линия на Звенигород), Решетниково (линия на Конаково), Вербилки (линия на Дубну), а также станции пересечения с Большим кольцом МЖД: Орехово-Зуево, Куровская, Воскресенск, Михнево, Жилёво, Столбовая, Кубинка-1, Манихино-1 и Манихино-2, Поварово-1 и Поварово-3, Икша, Яхрома, Дмитров. Также от линии Мытищи - Фрязево в Болшево есть ответвление на Фрязино. Прямые электропоезда из Москвы следуют по всем перечисленным маршрутам, кроме линий Узловая - Ожерелье, Кривандино - Рязановка, Голутвин - Озёры, Рижского направления после Шаховской, Казанского направления после Черустей и Павелецкого направления после Узунова.

Большое кольцо МЖД находится в Московской области почти полностью, за исключением северо-восточного и юго-западного участков. В основном движение по нему осуществляется автономными электропоездами, не заходящими на радиальные направления, но есть и «прямые» электропоезда с некоторых радиальных направлений.

Ветки от Мытищ на Пирогово, от Нахабино на Павловскую Слободу - были ликвидированы. Ветка от Люберец до Дзержинского используется только для грузового движения на всем протяжении железнодорожного полотна. По веткам от Клина на Высоковск и от Луховиц на Зарайск было прекращено пассажирское сообщение.

Действуют маршруты-экспрессы, связывающие города области с Москвой: от Курского вокзала на Орехово-Зуево с остановками в Железнодорожном и Павловском Посаде - 1 пара в день, от Курского вокзала до Черни с остановкой в Серпухове - 1 пара в день, от Казанского вокзала на Рязань с остановками в Воскресенске, Коломне и Луховицах - 3 пары в день, от Ленинградского вокзала до Твери с остановками в Зеленограде и Клину - 1 пара в день, от Савёловского вокзала до Дубны с остановкой в Дмитрове - 3 пары в день, до Лобни - 14 пар в день, от Ярославского вокзала до Пушкино и Болшево - 40 пар по рабочим дням с остановками в Мытищах, до Сергиева Посада с остановкой в Пушкино - 3 пары в день, до Ярославля с остановкой в Сергиевом Посаде - 2 пары в день. Кроме того, существуют аэроэкспрессы в аэропорты Внуково, Домодедово и Шереметьево.

Дорожная сеть

В Московской области находятся головные участки нескольких автомобильных дорог федерального значения:

- М1 Е 30 АН6Беларусь
- М2 Е 105 Крым
- М3 Е 101 Украина
- М4 Е 115 Е 50 Е 592 Е 97Дон
- М5 Е 30 АН6 АН7 Урал
- М6 Е 119 Е 40 АН8 Каспий
- М7 Е 22 Е 017 Волга
- М8 Е 115 Холмогоры
- М9 Е 22 Балтия
- М10 Е 105 АН8 Россия
- М11 Нева

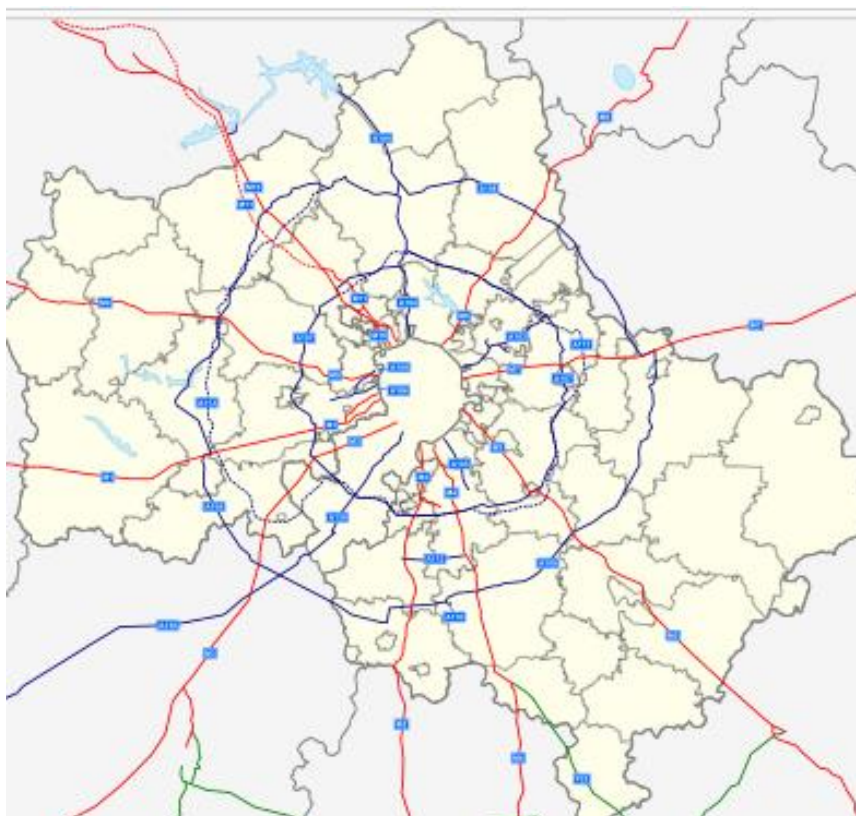
Среди других значительных дорог:

- Можайское шоссе А100 Москва - Уваровка

- Щёлковское шоссе А103 Москва - пос. Чкаловский - Черноголовка
- Дмитровское шоссе А104 Москва - Дубна
- Московское малое кольцо А107
- Московское большое кольцо А108
- Волоколамское шоссе Москва - Красногорск - Нахабино - Истра - Волоколамск
- Егорьевское шоссе Р105 Москва - Касимов Р124
- Пятницкое шоссе Р111 Москва - Солнечногорск
- Рогачёвское шоссе Р113 Лобня - Рогачёво
- Носовихинское шоссе Москва - Ликино-Дулёво
- Варшавское шоссе Москва - Подольск - Обнинск - Рославль
- Боровское шоссе Москва - Внуково
- Рублёво-Успенское шоссе А105
- Ильинское шоссе
- Дзержинское шоссе Дзержинский - Котельники - Новорязанское шоссе
- Осташковское шоссе Москва-Мытищи

Протяженность сети автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения в Московской области составляет 14 270,716 км.

Рисунок 10.5. Карта автомобильных дорог федерального значения в Москве и Московской области.



Автобус

Основной оператор автобусной сети в Московской области - АО «Мострансавто». Часть маршрутов обслуживает ГУП «Мосгортранс». Также в области действует целый ряд частных перевозчиков, основу парка которых составляют микроавтобусы (маршрутные такси) - большинство из них частично или полностью дублируют маршруты двух предприятий, но есть и уникальные маршруты.

Основная доля перевозок приходится на пригородные маршруты. Значительная часть из них связывает города Подмосковья с Москвой. У станции метро «Щёлковская» находится центральный автовокзал Москвы.

В основном на один район Московской области приходится один филиал «Мострансавто» (МАП) со своей обособленной нумерацией.

Кроме автобусов, часто работают городские и пригородные маршрутные такси по автобусным маршрутам, а также по своим, иногда охватывая районы, куда не заезжают автобусы.

Троллейбус

Троллейбусные системы действуют в трёх городах Московской области: Химках (с 1997 года), Видном (с 2000 года), Подольске (с 2001 года).

- В г.Химки три троллейбусных маршрута, два из которых пересекают границу Москвы и имеют конечную остановку у станции метро «Планерная». Протяжённость маршрутной сети составляет 17,4 км.
- В г.Видное действуют четыре маршрута, протяжённость линий 36 км.
- В г.Подольске действуют шесть маршрутов.

Трамвай

В Подмосковье трамвайная система в настоящее время существует только в Коломне (с 1948 года). Действуют 10 маршрутов, общая протяжённость сети 19,4 км (более 40 км в однопутном исчислении). Старейший в Подмосковье трамвай в Ногинске (однопутная линия длиной 11,3 км) работал с 1924 по 2016 год.

Метрополитен

Большинство пригородных автобусных маршрутов Москвы связывают область со станциями метрополитена Москвы. При этом к 2010-м годам сеть метрополитена вышла за пределы Москвы в Московскую область:

- станция «Мякинино» Арбатско-Покровской линии расположена в городе Красногорск.
- станция «Котельники» Таганско-Краснопресненской линии расположена в городе

Котельники, и имеет выходы в московский район Выхино-Жулебино и город Люберцы.

- станция «Новокосино» Калининско-Солнцевской линии имеет выходы на Южную улицу в городе Реутов.

10.4.2 Описание городского округа Лыткарино¹¹

Лыткарино - город (с 1957) в Московской области России, на левом берегу р. Москвы (грузовой порт), в 6 км к юго-востоку от Москвы (от МКАД) и в 10 км к югу от города Люберцы. Город областного подчинения, образует одноимённый городской округ как единственный населённый пункт в его составе.

География

Площадь городского округа — 1729 га.

Муниципальное образование граничит:

- с Раменским городским округом (на юго-востоке, востоке, юге),
- с городским округом Дзержинский (на северо-западе),
- с городским округом Люберцы (на севере и северо-востоке),
- с Ленинским городским округом (на юге и юго-западе).

Численность населения

Численность населения городского округа Лыткарино на 01.01.2021г. составила 59 937 человек.

10.4.3 Описание локального местоположения Объекта оценки

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение в жилом доме, общая площадь 166,9 кв.м. Год постройки жилого дома - 1960г. Нежилое помещение на дату оценку не используется. Собственник объекта оценки может адаптировать пространство в соответствии со своими представлениями об удобстве.

Жилой дом, где расположено нежилое помещение, находится в спальном районе г.Лыткарино. В районе месторасположения объекта средняя плотность застройки, типичное использование окружающей недвижимости - нежилые здания до 9-ти этажей, объекты общественно-делового и торгового назначения, жилые среднеэтажные дома до 9-ти этажей. Уровень транспортной доступности на общественном транспорте средний. Ближайшая остановка общественного транспорта «По требованию» удалена на расстоянии 100 метров, железнодорожная станция «Томилино» находятся на удалении 10 км (15 минут транспортом). Транспортная, социальная и инженерная инфраструктуры в районе расположения объекта оценки находятся на среднем уровне развития. Таким образом,

¹¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Лыткарино>

местоположение объекта с точки зрения доступности посредством общественного и личного транспорта можно оценить, как благоприятное. Оценщику не было предоставлено официальных документов, характеризующих экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации Объекта оценки. При выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды - хорошее. Интенсивность движения по улицам, ведущим к Объекту оценки, в часы пик низкая, доступ крупногабаритного транспорта к Объекту оценки свободный.

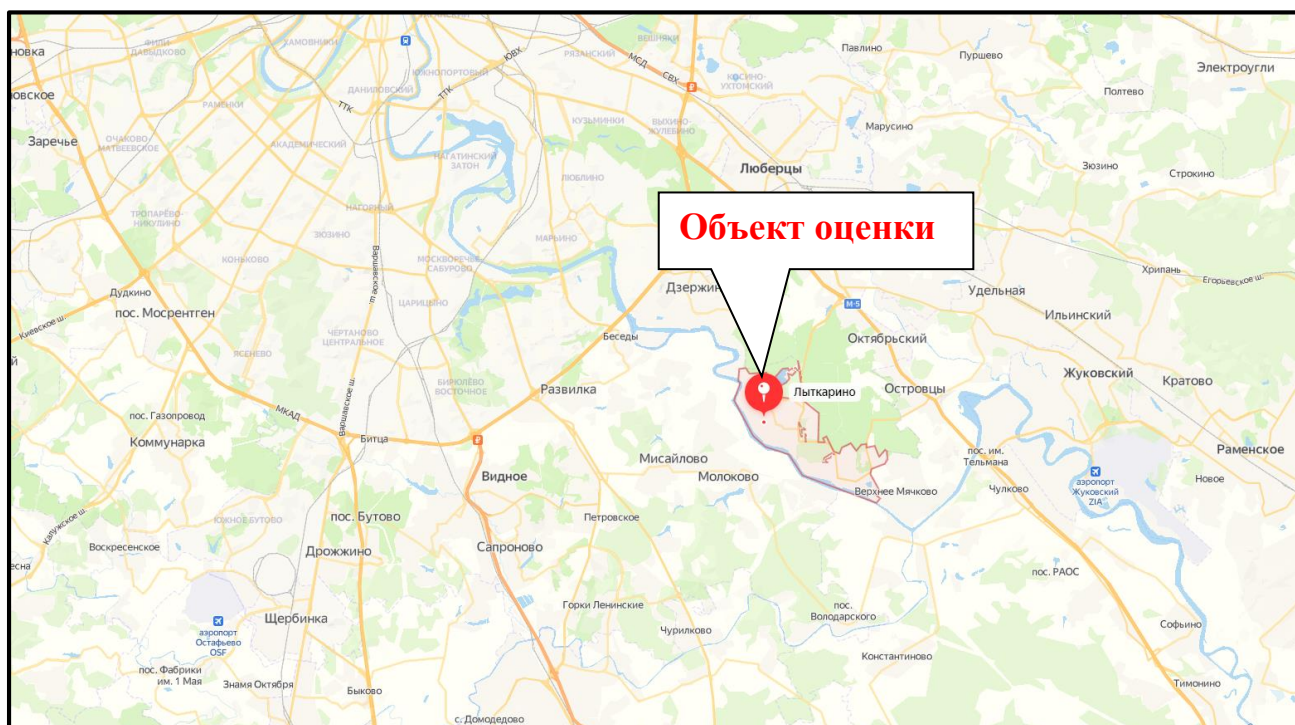
Таблица 10.9. Характеристики локального местоположения Объекта оценки.

Параметр	Характеристика параметра
Адрес	Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П
Транспортная доступность	Средняя транспортная доступность. Доступ к объекту на автотранспорте осуществляется по улице Ухтомского. Парковка осуществляется на прилегающей территории. Интенсивность движения средняя.
Ближайшая ж/д станция	Томилино, 10 км от объекта оценки, 15 минут транспортом
Ближайшие улицы, по которым проложены маршруты наземного общественного транспорта	улица Ухтомского
Ближайшая автобусная остановка	Остановка «По требованию», автобусы №№1, 2
Ближайшие крупные магистрали	Новорязанское шоссе, 5 км от Объекта оценки
Линия застройки	1-я линия («красная линия»)
Интенсивность движения	Улица Советская не является основной улицей города Лыткарино, двухстороннее движение по улице. Улица характеризуется средним уровнем движения личного и общественного автотранспорта. Пешеходный трафик в районе расположения Объекта оценки характеризуется как средний.
Типичное использование результатов застройки	Жилая застройка (торговые и офисные объекты)
Экономическое положение	Окружение местоположения объекта оценки - среднеэтажные жилые дома и отдельно стоящие нежилые здания офисно-торгового назначения. Плотность застройки района расположения объекта оценки - средняя
Социальная инфраструктура	Объекты социальной инфраструктуры расположены на незначительном удалении (стадион, детские площадки, магазины, детский сад, школа-лицей)
Внешнее благоустройство	Объект расположен на значительном удалении от основных магистралей (Новорязанское шоссе - 5 км)
Условия окружающей среды, экологическая обстановка	Район расположения объекта можно считать благополучным
Внутреннее благоустройство	На прилегающей территории имеется стихийная парковка, подъездные пути с твердым покрытием

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

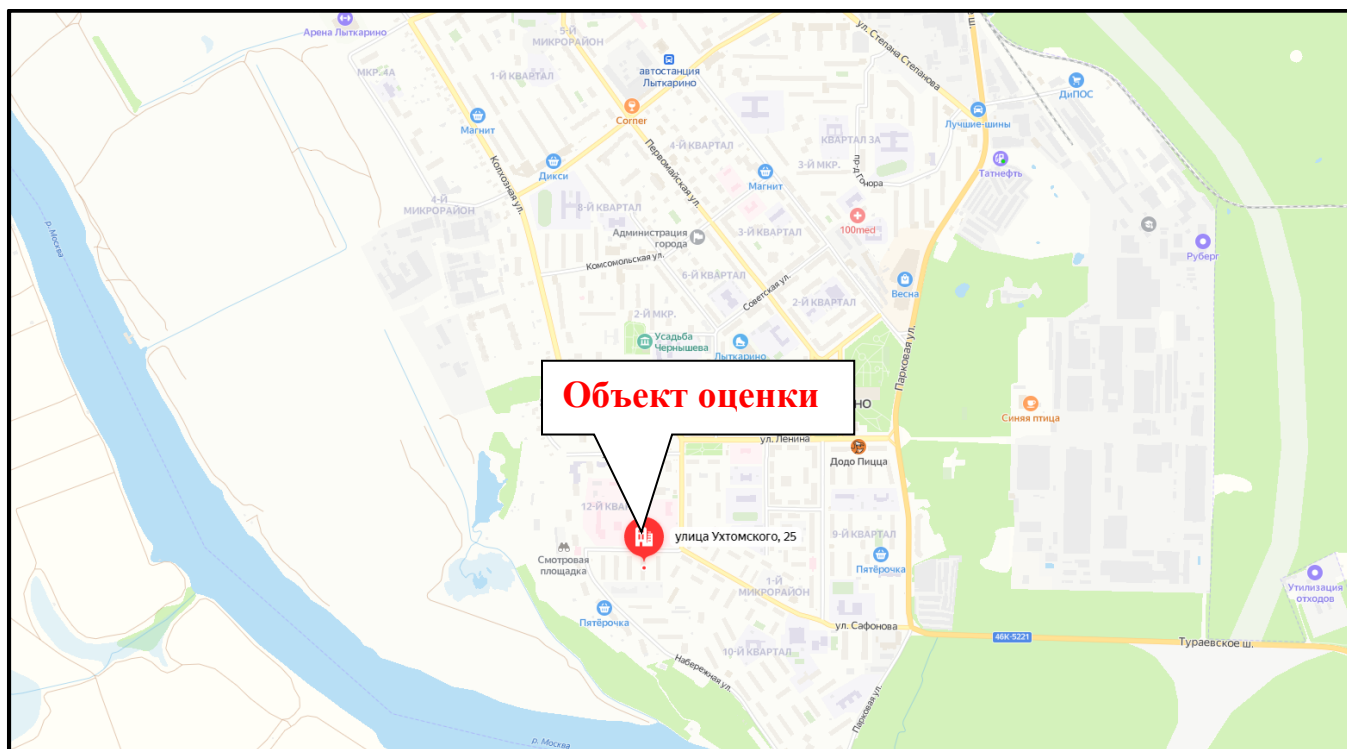
Объект оценки, подлежащий оценке, не имеет охрannого статуса, а также каких-либо особых инженерных и планировочных особенностей, способных повлиять на результат оценки рыночной стоимости. **Вывод:** на основании выше представленных данных, можно сделать вывод, что объект оценки имеет хорошую транспортную доступность, организованные подъездные пути, хорошее локальное местоположение, что обеспечивает благоприятные условия для размещения коммерческих и жилых объектов. Месторасположение объекта оценки указано на нижеприведенных схемах (отмечено указателем).

Рисунок 10.6. Месторасположение объекта оценки на карте Московской области



Источник: данные информационного портала <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 10.7. Локальное месторасположение объекта оценки на карте г.Лыткарино.



Источник: данные информационного портала <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 10.8. Локальное месторасположение объекта оценки на карте г. Лыткарино.



Источник: данные информационного портала <http://maps.yandex.ru/>

10.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

10.6 Позиционирование объекта оценки в секторах рынка

Принимая во внимание фактор местоположения Объекта оценки, его ближайшее окружение, конструктивные и планировочные решения, степень оснащенности инженерными сетями, Оценщиком был сделан предварительный вывод о существующем коммерческом потенциале Объекта оценки с типичным среднерыночным периодом экспозиции на рынке коммерческих объектов (до 7 месяцев). При позиционировании объекта в сегментах рынка недвижимости, Оценщик учел следующие обстоятельства:

- Объект оценки расположен в районе в зоне жилой застройки. Подъезд к объекту оценки возможен со стороны улицы Ухтомского. Условия парковки: неорганизованная наземная парковка вдоль улиц и организованная на прилегающей территории и во дворе.
- Транспортная доступность общественным и личным транспортом к объекту оценки - средняя. Остановка общественного транспорта «По требованию», автобусы №№1, 2.
- В непосредственной близости от объекта оценки уровень активности транспортных потоков - низкий, торгово-пешеходных - низкий.
- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение в жилом многоквартирном доме. Нежилое помещение расположено в цокольном этаже и имеет отдельный вход.
- Качество внутренней отделки объекта, в целом, можно охарактеризовать, как простая отделка, удовлетворительное состояние. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация.
- В настоящее время объект оценки не используется.

Таким образом, принимая во внимание перечисленные выше обстоятельства, оценщик полагает, что наиболее вероятным следует позиционировать объект оценки в сегменте рынка коммерческой недвижимости.

Вывод:

На основании представленных выше обстоятельств оценщик полагает, что объект оценки следует позиционировать в сегменте рынка коммерческой недвижимости.

10.7 Визуальный осмотр оцениваемого недвижимого имущества

Визуальный осмотр Объекта оценки был проведен сотрудником ООО «РР Групп», без применения специальной техники и приборов, только методом визуального осмотра. Характеристики Объекта оценки приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, которые считаются достоверными, а также данных, установленных по результатам визуального осмотра, проводившегося 26 апреля 2023г., в светлое время суток, фотофиксация осуществлялась с использованием цифрового фотоаппарата CANON PowerShot SX500 IS. Общий вид и техническое состояние оцениваемого недвижимого имущества иллюстрируют фотографии, представленные ниже. Фотоснимки объекта оценки представлены ниже в разделе 10.9 «Фотографии Объекта оценки».

10.8 Информация о текущем использовании Объекта оценки

В результате изучения представленных документов и осмотра Объекта оценки можно определить, что на дату оценки нежилое помещение используется в качестве офиса.

10.9 Фотографии Объекта оценки





	
Рисунок 10.9 Внешний вид жилого дома	Рисунок 10.10 Внешний вид жилого дома
	
Рисунок 10.11 Адресный указатель жилого дома	Рисунок 10.12 Входная часть



Рисунок 10.13 Входная дверь



Рисунок 10.14 Состояние помещений



Рисунок 10.15 Состояние помещений



Рисунок 10.16 Состояние помещений



Рисунок 10.17 Состояние помещений



Рисунок 10.18 Состояние помещений



Рисунок 10.19 Состояние помещений



Рисунок 10.20 Состояние помещений

11. Анализ рынка Объекта оценки

Анализ рынка проводится в целях определения наиболее эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

В соответствии с п.10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п.10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Недвижимость является потребительским и социальным товаром длительного пользования, удовлетворяющим нужды людей.

Недвижимость - неотъемлемая часть процесса производства, как в промышленности, так и в сервисной сфере. В условиях высокой инфляции недвижимость играет роль средства сбережений. В таких условиях у нее появляется еще одна функция, характерная для развивающихся рынков - инвестиционная. Доходность инвестиций в строительство недвижимости выше, чем на многих альтернативных рынках.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Таблица 11.1. Факторы, воздействующие на рынок недвижимости.

Группа	Факторы
Факторы государственного регулирования рынка недвижимости	Нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости. Налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью. Отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном рынке.
Общэкономическая ситуация	Производство национального дохода. Объем промышленного производства. Занятость трудоспособного населения. Ставки доходности финансовых активов. Платежный баланс страны. Состояние торгового баланса. Притоки и оттоки капитала. Рост доходов населения. Индекс потребительских цен.
Микроэкономическая ситуация	Экономическое развитие региона. Диверсификация занятости работоспособного населения. Экономические перспективы развития региона. Притоки капитала в регион / оттоки капитала из региона.
Социальное положение в регионе	Возможность межэтнических и военных столкновений. Отношение к частному капиталу. Отношение к иностранному капиталу. Устойчивость политики администрации региона. Уровень безработицы в регионе. Популярность проводимой администрацией региона политики.
Природные условия в регионе	Экологическое положение в регионе. Наличие развитой инфраструктуры.

Источник: Оценка недвижимости: учебник, ISBN 978-5-279-03235-8

11.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости¹²

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в марте 2023 года.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития, ВВП России в феврале 2023 года сократился на 3,1% (здесь и далее: г/г) после снижения на 3,2% в январе. При этом снижение ВВП страны за январь-февраль 2023 года ведомство оценило на уровне 3,2%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в феврале 2023 года промышленное производство замедлило снижение до 1,7% к соответствующему периоду предыдущего года после сокращения на 2,4% в первом месяце текущего года.

Рисунок 11.1. Динамика промпроизводства, % год к году.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** на 3,1% в январе усилилось до 3,2% в феврале. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** снижение, напротив, замедлилось с 2,3% до 1,2%. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** выпуск увеличился на 2,7% после скромного роста на 0,7% в январе. В свою очередь, падение выпуска в сегменте **«Водоснабжение»** усилилось до 9,4% после спада на 7,5% в январе.


¹² https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2023/

Таблица 11.2. Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Ноябрь'22	-2,3	-1,7	+1,5	-10,7
Декабрь'22	-2,6	-5,7	+0,0	-8,2
2022 год	+0,8	-1,3	+0,1	-6,1
Январь'23	-3,1	-2,3	+0,7	-7,5
Февраль'23	-3,2	-1,2	+2,7	-9,4

Таким образом, замедление спада совокупного индекса промышленного производства в феврале было обусловлено, в большей степени, улучшением динамики выпуска в **Обрабатывающих** отраслях и секторе **Электроэнергия, газ и пар**. При этом ухудшение ситуации в **Добывающем сегменте** и **Водоснабжении** оказало негативное влияние на общий индекс промпроизводства. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Таблица 11.3. Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности.


 bf.arsagera.ru	Январь- февраль 2023	Февраль 2023 / Февраль 2022	Январь-февраль 2023 / Январь-февраль 2022
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	70,2	-2,8%	-2,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	88,1	-0,2%	-0,6%
Природный газ, млрд м3	98,9	-13,5%	-13,5%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	5,1	-5,6%	-9,5%
Мясо скота, тыс. тонн	560	+10,6%	+12,2%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	812	-1,0%	+1,6%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	667	+6,9%	+4,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	7,0	+65,2%	+41,5%
Спецодежда прочая, млрд руб.	6,7	+82,8%	> в 2,1 раза
Кирпич керамический, млн усл. ед.	737	-6,4%	-4,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	3,3	-4,7%	-4,5%
Цемент, млн тонн	5,7	-7,8%	-9,1%
Бетон товарный, млн м3	5,6	+2,9%	+6,2%
Прокат готовый, млн тонн	10,0	-5,8%	-7,0%
Трубы стальные, млн тонн	2,1	-2,6%	+2,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	53,9	-69,9%	-73,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	18,4	-28,1%	-30,6%

В **добывающем сегменте** отметим сокращение объемов добычи по итогам двух месяцев по всем представленным видам сырья (наибольшие темпы снижения - у **природного газа** и **СПГ** - 13,5% и 9,5% соответственно). Что касается **угля** и **нефти**, то их добыча сократилась на 2,3% и 0,6% соответственно. В продовольственном сегменте динамика выпуска в первые два месяца оказалась положительной: так, производство **мяса**

скота выросло на 12,2%, а выпуск **мяса птицы** - увеличился на 1,6% (нужно отметить, что в феврале было зафиксировано снижение производства на 1%). При этом рост выпуска **рыбы** составил 4,8% (по итогам февраля - рост на 6,9%). В **легкой промышленности** выделяется производство **спецодежды**, показывающее более чем двукратный рост (в 2,1 раза). Кроме того, следует отметить и значительные темпы роста производства **трикотажных и вязаных изделий** (в феврале - рост на 65%, по итогам двух месяцев - на 41,5%). Динамика производства **стройматериалов** как в феврале, так и по итогам двух месяцев оказалась преимущественно негативной. При этом выпуск **бетона** в феврале увеличился на 2,9%, в то время как производство **кирпичей, строительных блоков и цемента** снизилось на 6,4%, 4,7% и 7,8% соответственно. В тяжелой промышленности динамика выпуска также оказалась преимущественно отрицательной. Так, производство **готового проката** в феврале снизилось на 5,8%, в то время как выпуск **стальных труб** сократился на 2,6%. Что же касается производства автомобилей, то ситуация по-прежнему остается сложной. Так, в феврале выпуск **грузовых автомобилей** упал на 28,1%, в то время как выпуск **легковых автомобилей** продемонстрировал падение на 69,9%. По итогам двух месяцев падение в легковых и грузовых автомобилях составляет 73,5% и 30,6% соответственно. Как и годом ранее, такая динамика обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернов.

В конце марта Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января 2023 года. Этот показатель составил 2,34 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 2,97 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 21,3%.

Таблица 11.4.

Показатель		Январь 2023 г.	Справочно: Январь 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.		+2 336,9	+2 969,4
Доля убыточных предприятий		32,3%	33,1%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 32,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Таблица 11.5.



Вид деятельности	Сальдированный результат в январе 2023 г., млрд руб.	Январь 2023 г. / Январь 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+48,5	-21,3%
Добыча полезных ископаемых	+396,4	-59,0%
Обрабатывающие производства	+643,6	-5,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+208,0	+30,0%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+159,8	+27,7%
Водоснабжение	+12,4	+22,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+483,4	-34,8%
Строительство	+141,0	> в 3,5 раза
Транспортировка и хранение	+200,1	+65,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+2,9	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-5,1	-
Информация и связь	+46,5	+72,7%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+7,2	-

По итогам января 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности, как и по итогам прошлого года, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее - финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -5,1 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Строительство**, нарастившее свой финансовый результат в 3,5 раза. Также значительный рост (с учетом базы показателя) продемонстрировали виды деятельности **Транспортировка и хранение** (+65,3%) и **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (+30%). Финрез сектора **Информация и связь** вырос на значительные 72,7%, однако в абсолютном выражении он составляет всего 46,5 млрд руб и не вносит значительного вклада в общую картину по экономике. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в **Добывающем секторе** (-59%), что могло быть вызвано снижением объемов экспортируемой продукции. Кроме того, обращает на себя внимание сегмент **Оптовой и розничной торговли**, показавший снижение на 34,8% на фоне слабого потребительского спроса.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в феврале 2023 года составила 293 млрд руб. после 258 млрд руб. в январе. По пояснениям Банка России, на рост

прибыли повлияла положительная валютная переоценка на фоне ослабления рубля. По итогам двух месяцев 2023 года сектор заработал 551 млрд руб. по сравнению с 69 млрд руб. за январь-февраль 2022 года (при этом в феврале прошлого года банковский сектор отразил убыток в 95 млрд руб.).

Таблица 11.6. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам.



В своем обзоре ключевых тенденций февраля 2023 года Банк России отмечает существенный рост **корпоративного кредитного портфеля** (+877 млрд руб. или +1,5%) после незначительного снижения в январе (-0,2%). Основной прирост портфеля обеспечили кредиты на финансирование текущей деятельности компаниям из транспортной и нефтегазовой отраслей. Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, ипотека в феврале выросла на 1,5% после увеличения в начале года на 0,6%. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что третий месяц подряд оно растет умеренными темпами (в феврале и январе - увеличение на 0,5%). Такая динамика вызвана как сохранением банками жесткой кредитной политики, так и необходимостью соблюдения макропруденциальных лимитов, которые ограничивают объем выдаваемых высокорискованных кредитов.

Отметим также, что после существенного роста **средств на счетах юридических лиц** в январе, средства юрлиц в феврале выросли умеренно (+504 млрд руб. или +1,1%). При этом в основном рост произошел за счет нефтегазовых компаний. Что же касается средств населения, то без учета эскроу счетов они выросли на существенные 711 млрд руб. (+2,0%) после значительного снижения в январе (-2,7%). Банк России отмечает, что на фоне сохраняющейся неопределенности и более сдержанной потребительской активности, норма сбережений у населения оставалась высокой. При этом сохранению привлекательности вкладов способствовал достаточно высокий уровень ставок.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в марте 2023 года, отметим, что большую часть времени недельный рост цен держался в пределах 0-0,1%. По итогам

марта цены выросли на 0,37%, что несколько выше ожиданий исходя из недельной динамики цен. Это могло быть связано с тем, что инфляция по итогам месяца рассчитывается по более широкой потребительской корзине. По итогам I квартала рост цен составил 1,67%. При этом в годовом выражении на конец марта инфляция резко замедлилась до 3,5% по сравнению с 11% месяцем ранее. Поясним, что такое резкое снижение годовой инфляции вызвано выходом из расчета годовой базы высоких значений инфляции марта 2022 года, когда происходил стремительный рост потребительской активности на фоне высоких инфляционных ожиданий и опасений сокращения ассортимента реализуемой на российском рынке продукции.

Таблица 11.7. Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022гг.

Месяц	2021	2022
Декабрь	0,82%	0,78%
	2022	2023
Январь	0,99%	0,74%
Февраль	1,17%	0,46%
Март	7,61%	0,37%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне снижения средней цены на нефть по итогам марта 2023 года на 5% (около 78,5 долл. за баррель против 82,5 месяцем ранее), курс рубля за это время ослаб, а среднее значение курса доллара выросло до 76,1 руб. после 72,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец марта его значение составило 77,1 руб. после 75,4 руб. месяцем ранее.

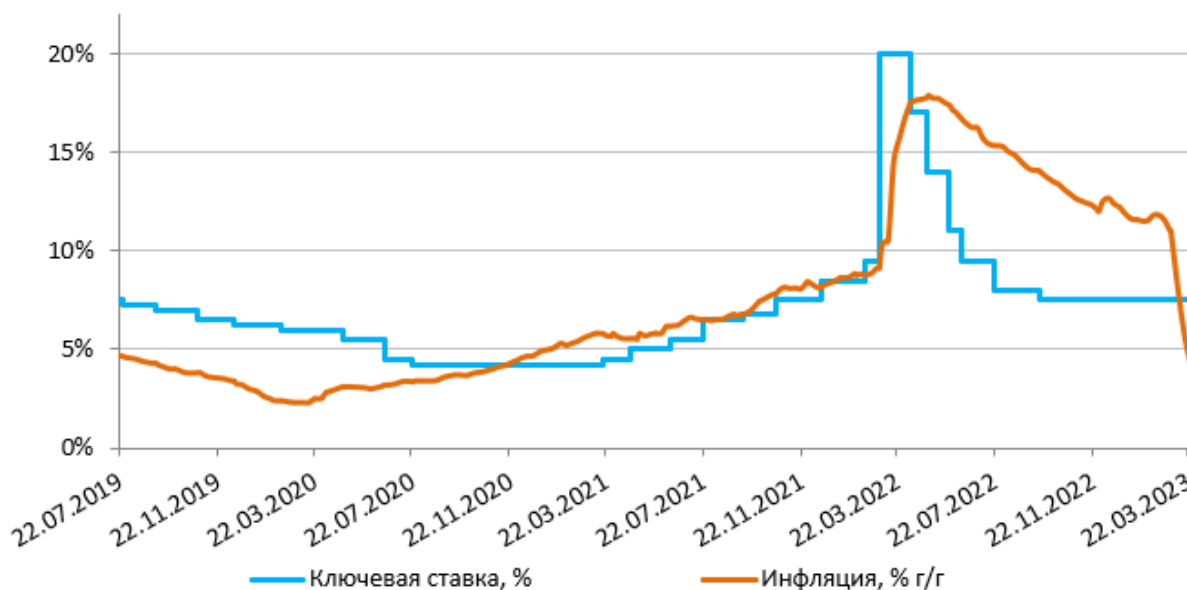
Таблица 11.8. Динамика официального курса доллара США в 2022г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Декабрь'22	61,1	70,3	65,8
Январь'23	70,3	69,6	68,9
Февраль'23	69,6	75,4	72,8
Март'23	75,4	77,1	76,1

Отметим, что 17 марта состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение о сохранении ключевой ставки на уровне 7,5% годовых. По итогам заседания было отмечено, что текущие темпы прироста цен остаются умеренными, в том числе в части устойчивых компонентов. Инфляционные ожидания населения существенно снизились, но сохраняются на повышенном уровне, как и ценовые ожидания предприятий. Оперативные же данные указывают на продолжающееся восстановление деловой и потребительской активности. С другой стороны, ускорение исполнения бюджетных расходов, ухудшение условий внешней торговли и состояние рынка труда формируют проинфляционные риски. В целом ЦБ отмечает, что баланс рисков для

инфляции существенно не изменился с предыдущего заседания.

Рисунок 11.2. Динамика ключевой ставки и инфляции.



При этом регулятор дал сигнал о том, что при усилении проинфляционных рисков будет оценивать целесообразность повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях. Кроме того, глава ЦБ на пресс-конференции повторила свой тезис о том, что вероятность повышения ставки в 2023 году выше вероятности ее снижения. На фоне таких заявлений рынок облигаций отреагировал ростом доходностей, причем в большей степени ставки выросли на рынке ОФЗ.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В феврале Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-февраля 2023 года.

Таблица 11.9.

bf.arsagera.ru			
Показатель	Январь-февраль 2022	Январь-февраль 2023	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	37,7	12,9	< в 2,9 раза
Баланс товаров и услуг	43,5	15,3	< в 2,8 раза
Баланс первичных и вторичных доходов	-5,8	-2,4	< в 2,4 раза
	1.04.22	1.04.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	606,4	593,9	-2,1%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России упал в 2,9 раза по сравнению с аналогичным периодом 2022 года и составил \$12,9 млрд. Определяющую роль в динамике текущего счета платежного баланса сыграло сокращение стоимостного объема экспорта товаров на фоне снижения физических объемов поставок и мировых цен на основные группы товаров российского экспорта. Что касается сальдо баланса товаров и услуг, то оно упало в 2,8 раза до \$15,3 млрд.

Переходя к динамике золотовалютных резервов, отметим, что по состоянию на 1 апреля 2023 года их объем сократился на 2,1% до \$593,9 млрд.

Выводы:

- Спад ВВП по итогам февраля 2023 года, по оценке Минэкономразвития, замедлился до 3,1% после 3,2% по итогам января. За первые два месяца 2023 года снижение ВВП ведомство оценило в 3,2%;
- Промпроизводство в феврале 2023 года в годовом выражении замедлило снижение до 1,7% после падения на 2,4% месяцем ранее. По итогам января-февраля промпроизводство сократилось на 2%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января 2023 года составил 2,34 трлн руб., снизившись на 21,3% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- На потребительском рынке в марте 2023 года цены выросли на 0,37% после увеличения цен на 0,46% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция замедлилась до 3,5% после 11% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в марте 2023 года выросло до 76,1 руб. после 72,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец марта курс доллара составил 77,1 руб.;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 17 марта 2023 года ключевая ставка была сохранена на уровне 7,5% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-февраля 2023 года упало в 2,9 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$12,9 млрд, при этом внешнеторговое сальдо упало в 2,8 раза до \$15,3 млрд;

Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 апреля 2023 года на годовом окне сократился на 2,1% и составил \$593,9 млрд;

11.1.2 Политические и социально-экономические факторы в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости¹³

По итогам января промышленное производство вышло на рост +3,6% (в России - (-) 2,4%). Наибольший вклад внесли обрабатывающие производства (+4,1% к январю 2022 г.) и деятельность в сфере водоснабжения и утилизации отходов (+4,5%). Об этом со ссылкой на Росстат сообщила министр экономики и финансов Московской области Наталия Масленкина.

Подмосковная промышленность сумела выстроить новые логистические цепочки, найти поставщиков из других регионов и дружественных стран, увеличить выпуск импортозамещающей продукции. Рост промышленности обеспечили металлургия (+67%), производство металлоизделий (+25%), компьютеров и электроники (+25%), прочих транспортных средств (+17%), резины и пластмассы (+14%), напитков (+10%), мясных консервов (+6%) и др.

Объем отгруженной промышленной продукции составил 342,1 млрд рублей (+9% к январю 2022, 4 место в РФ), при этом 289 млрд рублей или 84,6% приходится на продукцию обрабатывающих отраслей.

В январе 2023 г. объем отгруженных товаров в фактических ценах вырос в добыче полезных ископаемых - на 30,4%, обрабатывающих производствах - на 8,3%, обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха - на 12,6%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - на 14,4%.

Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, достиг 995,7 млн тонно-километров с ростом на 25,1%. Всего за январь 2023 года было перевезено 3 млн тонн грузов.

Пассажирооборот автобусов составил 598,3 млн пассажиро - километров (рост 1,6% к уровню января 2022), перевезено 43 млн человек.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в 2022 году равняется 70 181,9 рублей, рост на 10,4%.

Численность зарегистрированных безработных на конец января составила 17,1 тыс. человек. По сравнению с концом января 2022 г. численность зарегистрированных безработных снизилась на 16,7%.

¹³ <https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie>



СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

в % к соответствующему уровню предыдущего года

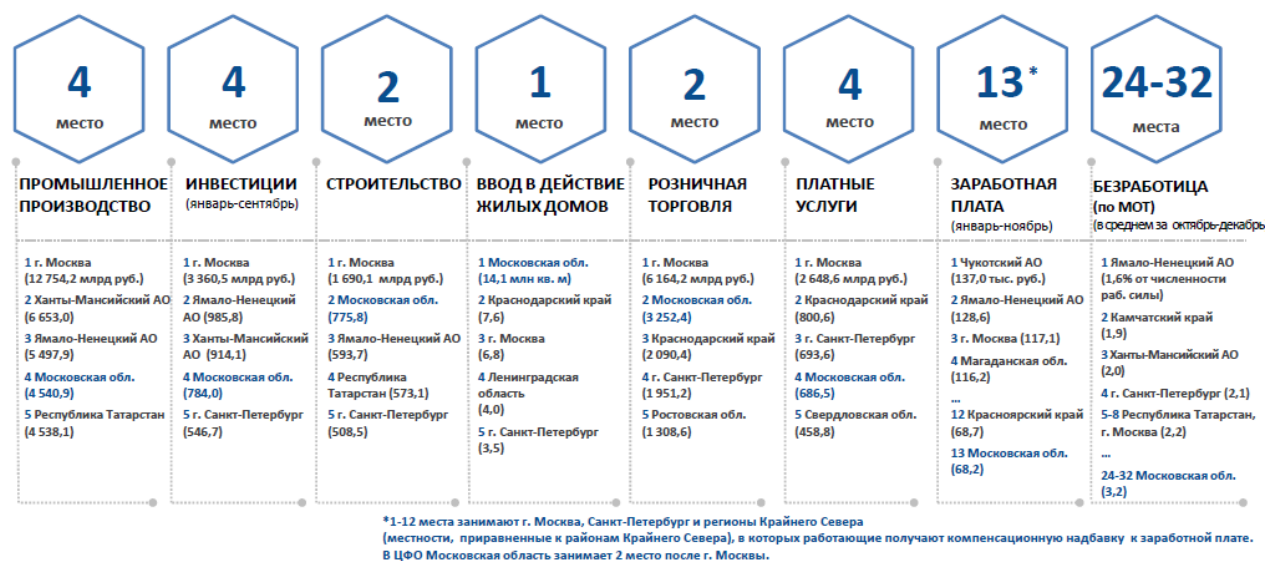
НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	2020 год	2021 год	2022 год
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	109,7	121,9	97,0
СПРАВОЧНО: ПО ОБРАБАТЫВАЮЩИМ ПРОИЗВОДСТВАМ	112,0	123,3	97,2
СТРОИТЕЛЬСТВО	106,3	90,9	127,9
ИНВЕСТИЦИИ (январь-сентябрь)	79,5	114,7	100,4
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	100,0	111,7	85,1
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	84,9	118,8	102,9
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА (январь-ноябрь)	101,5	110,6	110,3
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	55 472	61 611,9	68 150
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ РАБОЧЕЙ СИЛЫ (в возрасте 15 лет и старше) (в среднем за октябрь-декабрь)	4,1	3,0	3,2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ И ФИНАНСОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

2

**ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ
в 2022 году**

по объемам



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ И ФИНАНСОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

3

11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п.10 ФСО №7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

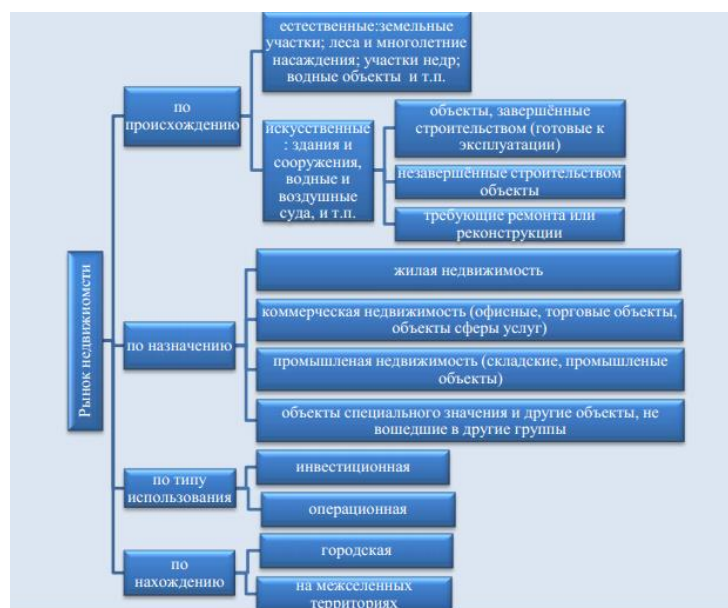
Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

Сегментация (сегментирование) - это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте - по правилу Парето). Сегмент рынка - это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) - сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев

цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.



В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка;

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

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

- ✓ земли сельскохозяйственного назначения
- ✓ земли населенных пунктов;
- ✓ земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- ✓ земли особо охраняемых территорий и объектов;
- ✓ земли лесного фонда;
- ✓ земли водного фонда;
- ✓ земли запаса.

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

- ✓ жилая;
- ✓ общественно-деловая;
- ✓ производственная;
- ✓ инженерных и транспортных инфраструктур;
- ✓ рекреационная;
- ✓ сельскохозяйственного использования;
- ✓ специального назначения;
- ✓ военных объектов;
- ✓ иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- ✓ многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- ✓ индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- ✓ офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- ✓ гостиницы, мотели, дома отдыха;
- ✓ магазины, торговые центры;
- ✓ рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- ✓ пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- ✓ заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- ✓ мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- ✓ паркинги, гаражи;
- ✓ склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- ✓ здания правительственных и административных учреждений;
- ✓ культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- ✓ религиозные объекты.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субrynки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Участники рынка недвижимости

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:
 - агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
 - информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.
3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода - через перепродажу, аренду и т.д.

Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам - от исследований рынка и помощи в поиске /покупки/ продажи недвижимости до управления недвижимостью - KnightFrank, Атлант и увеличения её стоимости.

4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т. д.

5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости - ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом - находится на достаточно высоком уровне.
7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
8. Важный участник рынка недвижимости - государство, функция которого - регулировать рынок и устанавливать правила игры.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Таблица 11.10. Основные классификации рынков недвижимости.¹⁴

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли - продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Помещение является недвижимым имуществом (недвижимостью) в соответствии со ст.130 ГК РФ.

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

¹⁴ Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Таблица 11.11. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> Рынок земельных участков. Рынок зданий и сооружений. Рынок встроенных помещений. Рынок предприятий, как имущественных комплексов 	Рынок встроенных помещений
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> Активный рынок недвижимости. Неактивный рынок недвижимости. 	Активный рынок недвижимости
Назначение	<ul style="list-style-type: none"> Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты). Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны). Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ). Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.) 	Коммерческая недвижимость
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> Рынок купли-продажи. Рынок аренды. Рынок ипотеки. Рынок вещных прав (доверительное управление). 	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> Первичный рынок недвижимости. Вторичный рынок недвижимости 	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> Уникальные объекты. Редкие объекты. Широко распространенные объекты 	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> Доходная недвижимость. Условно-доходная недвижимость. Бездоходная недвижимость 	Доходная недвижимость
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а так же отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Московская область, г.Лыткарино

Вывод: сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как активный рынок купли-продажи коммерческой недвижимости (торговые и офисные помещения), расположенный на территории города Лыткарино. Объектом оценки является встроенное нежилое помещение, следовательно, объект оценки подлежит классификации коммерческой недвижимости.

11.3 Классификация коммерческой недвижимости

Коммерческая недвижимость - это строения, сооружения, земельные участки, которые предназначены для бизнеса, для ведения той или иной деятельности ради получения дохода. Однако видов такой собственности может быть очень много, также, как и способов получения прибыли.

Четыре основных типа коммерческой недвижимости

Принято выделять четыре основных вида коммерческой недвижимости. Все нежилые коммерческие помещения по назначению и техническим требованиям условно делятся на:

- торговые;
- производственные;
- складские;
- офисные.

Торговые помещения

Торговые площади - это объекты стационарной торговли, в которых размещается товар и производится прием покупателей с последующим товарообменом. Обычно располагаются в торговых центрах, в жилых домах или являются отдельными постройками. К торговым помещениям относятся: магазины, ТК, павильоны, места общественного питания и т.п.

Основные требования, в соответствие с СанПиН:

- температура воздуха в зале должна быть не менее чем на 5 °С выше, чем на улице;
- полы должны быть сделаны из влагонепроницаемых материалов и иметь ровную поверхность с уклоном в сторону трапов;
- для отделочных работ используются материалы, одобренные органами здравоохранения.

Производственные помещения

Производственные площади расположены в специализированных сооружениях, в которых производится трудовая деятельность людей, связанная с различными видами производства. К таким зданиям относятся цеха, технические строения, ангары.

Технические нормы, предъявляемые к данному типу:

- оптимальная температура воздуха в производственных помещениях - от 14 до 25 С, но при этом в теплое время года не должна превышать наружную более чем на 5 °С;
- влажность воздуха - 60-70%;
- наличие специально оборудованных места для сбора отходов производства и прочего мусора.

Складские помещения

Склады - тип недвижимости, предназначенный для приема, хранения и подготовки к транспортировке любого типа товара.

Виды складских помещений:

- вспомогательные;
- подсобно-технические;
- административно-бытовые помещения.

Классификация складов выделяет шесть классов (A+, A, B+, B, C, D), отличительными чертами которых является год постройки, расположение, технические характеристики.

Технические требования для склада:

- строение должно иметь прямоугольную форму;
- высота потолков - от 7 м;
- обязательное наличие систем вентиляции и пожаротушения.

Офисные площади

Офисы - это место, предназначенные для работы сотрудников организации, ведения переговоров с клиентами. Размещаются обычно в бизнес-центрах, административных зданиях, а также в жилых объектах. Блоки оборудованы мебелью и офисной техникой, а многие также имеют кухонную зону и санузлы. Офисная недвижимость делится на 5 классов (A+, A, B+, B и C). От класса зависит стоимость и технические характеристики строения.

Каждое офисное помещение обязано соответствовать минимальному перечню требований:

- площадь рабочего пространства на человека - не менее 4,5-6 м²;
- освещенность площади - не менее 200 Люкс, в зависимости от вида деятельности;
- исправные системы вентиляции и пожарной безопасности.

Все виды коммерческих помещений обязаны соответствовать всем стандартам СанПиН и СН.

В статье приведены лишь некоторые нормы, которым должно соответствовать те или иные объекты. Перед началом использования вышеуказанных помещений мы советуем проконсультироваться со специалистом.

11.3.1 Признаки, виды и классификация нежилых помещений¹⁵

Нежилые помещения классифицируются прежде всего по цели использования. Принадлежность объекта к какому-либо виду назначения определяет осуществление права

на помещение, влияет на гражданско-правовой статус и имеет значение при расчетах арендной платы.

Главное отличие нежилого помещения от жилого заключается в том, что оно не предназначено для постоянного проживания граждан и может использоваться только для общественных, административных, коммерческих и других целей.

Признаки нежилого помещения

Законодатель дает следующие характеристики фонда нежилых недвижимости:

- наличие обособленного входа с выходом на улицу или в помещения служебного назначения;
- отсутствие прописанных на площади;
- выделение объекта в качестве нежилого, выделение его как обособленной единицы в составе структурного элемента в многоквартирном здании;
- обязательна прочная связь между помещением и земельным участком, на котором расположено здание;
- оформление изолированных квадратных метров как нежилых при внесении соответствующих данных в базу Росреестра.

Согласно требований российского законодательства установлено четкое разделение площадей на пригодные для проживания и предназначенные для ведения коммерческой деятельности или для размещения служащих. Использовать помещение для проживания, если в документах установлен статус как нежилого, строго запрещено. Это может повлечь привлечение ответственных лиц к административной ответственности.

Типы нежилых помещений

В Своде правил 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий» читаем, что нежилые объекты делятся на три типа:

- **Встроенные.** В эту категорию входит недвижимость, которая находится в пределах жилого здания и не выступает за его границы более, чем на полтора метра.
- **Пристроенные.** Выходят за границы здания, но делят с ним хотя бы одну капитальную стену.
- **Встроенно-пристроенные.** Выходят за пределы здания больше, чем на полтора метра.

Если речь идёт про отдельно стоящее здание, российское законодательство определяет его так: архитектурный объект, не связанный с другими строениями общими коммуникациями и фундаментом.

¹⁵ <https://svoe.guru/nezhilaya-sobstvennost/vidy-n-pomeshhenij.html>

Назначения нежилых помещений

Целевое назначение определяет то, какую деятельность разрешается вести в нежилом помещении. Конечное решение принимают местные органы власти, и поменять его может быть проблематично. Очень важно, чтобы назначение совпадало с планируемым бизнесом: использовать объект в неразрешённых целях - незаконно. Эта классификация выделяет следующие виды помещений по назначению:

- Торговые;
- Офисные;
- Складские;
- общепит;
- Спортивные;
- Производственные;
- Коммунально-бытовые;
- Медицинские;
- Образовательные;
- Административные;
- Свободного назначения.

Функциональное назначение зависит от технических характеристик объекта и особенностей его конструкции. Здесь классификация короче:

- Основные;
- Технические;
- Коммуникационные;
- Вспомогательные;
- Обслуживающие.

Основные нежилые помещения - это объекты, которые используются для реализации ключевого функционала здания: например, отделы магазинов в торговом центре или офисы в бизнес-центре.

Все остальные типы в этом списке относятся к классу **вспомогательных** - они обслуживают всё здание или некоторые его части. Попасть в них могут только владельцы объекта или авторизованный персонал, потому что обычно эти помещения тесно связаны с системами жизнеобеспечения: например, с отоплением, вентиляцией или подачей воды.

11.3.2 Базовая классификация помещений свободного назначения

Термин не относится к юридическим и поэтому классификация таких помещений достаточно условна. ПСН различают по следующим признакам:

- класс объекта коммерческой недвижимости;
- локация;
- площадь.

Класс недвижимости (А, В, С, D) объект получает только в случае соответствия определенным характеристикам. Понятие локации включает не только местоположение объекта (в центре населенного пункта или в удаленных районах), но также удобство пользования и доступность. В центральную часть города проще добираться, там больше проходимость арендованного объекта и, как правило, выше уровень жизни населения. Доступность и удобство пользования ПСН определяется расположением объекта на первой линии или в глубине микрорайона, близостью остановок общественного транспорта и мест для парковки автомобиля, удобным подъездом.

Обычно площадь предлагаемых к аренде помещений свободного назначения составляет от 50 м² до 500 м². Объекты площадью порядка 50 м² представляют интерес для малого бизнеса и востребованы больше остальных. Помещения большой площади менее популярны, что сказывается на цене аренды. Максимальное количество предложений на рынке коммерческой недвижимости приходится на ПСН площадью 150-200 м².

Преимущества аренды ПСН

Назовем выгоды арендатора, помимо универсальности помещений свободного назначения, при подписании договора аренды:

- возможность выбора оптимальной для вашего бизнеса локации благодаря значительному количеству предложений на рынке коммерческой недвижимости;
- возможность оперативно выполнить косметический ремонт объекта с подведенными инженерными коммуникациями, после чего вам остается завести оборудование, оргтехнику и мебель;
- возможность расширения бизнеса, арендуя дополнительные площади в этом же здании или в непосредственной близости, что позволит компактно разместить новые подразделения вашей компании;
- возможность выбора оптимального по стоимости аренды ПСН для вашего бизнеса среди нескольких подходящих вариантов в нужном районе города.

Помещения свободного назначения классифицируют только для удобства, субъективно оценивая их потенциал (в зависимости от площади и месторасположения). Условно выделяют четыре вида ПСН:

- торговые - помещения, подходящие для реализации товаров или услуг;
- офисные - предназначены для эффективной работы сотрудников и проведения

формальных встреч;

- индустриальные - строения, в которых можно размещать промышленное оборудование для производства какого-либо товара;
- социальные - сооружения, удобные для открытия садилов, учебных заведений или медицинских центров.

Помещения свободного назначения могут использоваться одновременно для нескольких разных целей, поэтому в них часто открывают совмещенные предприятия, например, одновременно магазин и склад.

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

11.4.1 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области за IV квартал 2022г.

Офисная недвижимость. Рынок аренды

Ставки аренды по городам Московской области

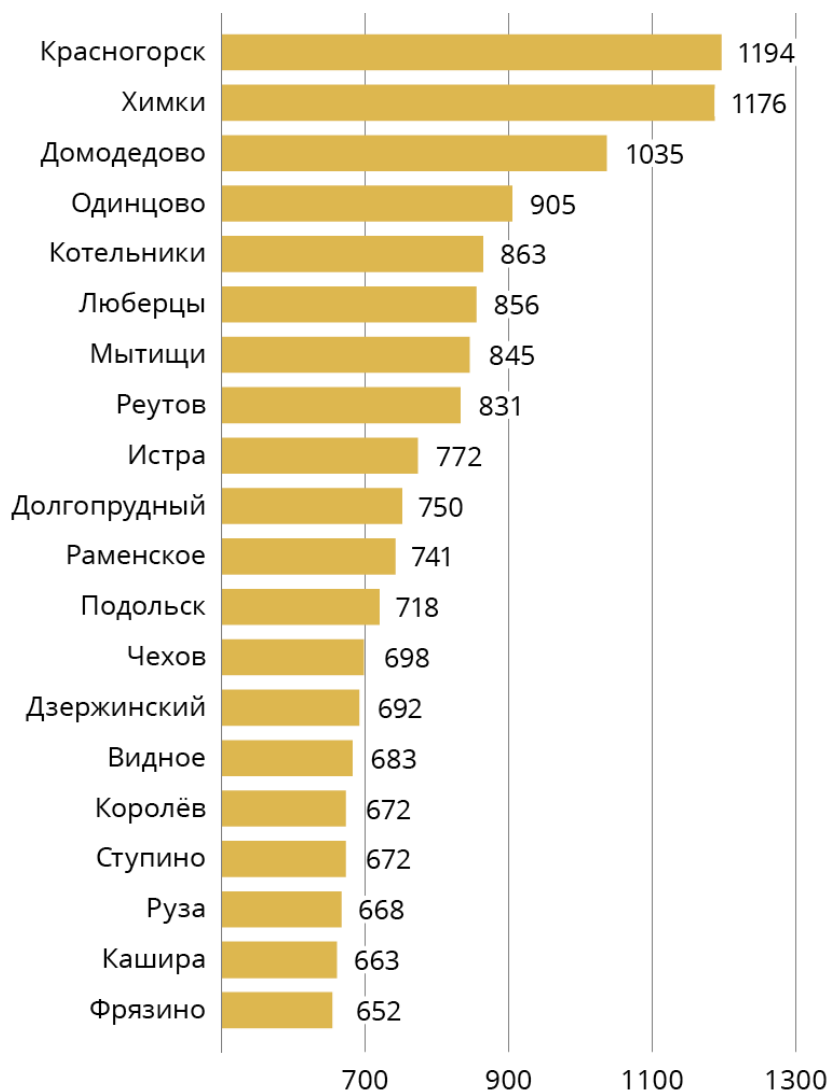
Таблица 11.12. Ставки аренды помещений* офисного назначения по городам Московской области. IV квартал 2022г., руб./кв.м/мес. (без НДС).

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Красногорск	550	1 712	1 194	-1%	1 037
Химки	333	2 077	1 176	2%	1 220
Домодедово	333	1 500	1 035	4%	964
Одинцово	489	1 375	905	5%	916
Котельники	416	1 225	863	6%	859
Люберцы	362	1 496	856	-3%	912
Мытищи	445	1 300	845	2%	888
Реутов	428	1 326	831	-3%	889
Истра	436	831	772	4%	797
Долгопрудный	583	1 443	750	1%	784
Раменское	311	1 842	741	-1%	744
Подольск	721	1 758	718	-2%	801
Чехов	610	1 136	698	-1%	736
Дзержинский	373	1 200	692	-2%	671
Видное	326	1 100	683	-3%	703
Королев	348	1 158	672	-2%	702
Ступино	435	950	672	-3%	693
Руза*	296	974	668	4%	701
Кашира	274	826	663	1%	681
Фрязино	358	1 000	652	2%	711
Лобня	314	856	648	-4%	696
Наро-Фоминск	405	984	641	2%	695
Звенигород	326	750	628	-4%	707
Сергиев Посад	391	956	625	2%	642
Щелково	410	1 100	624	1%	689

Пушкино	341	1 217	619	-1%	643
Лыткарино*	491	728	617	-2%	593
Волоколамск	372	833	612	2%	651
Солнечногорск	413	1 076	610	1%	640
Дмитров	412	1 000	608	3%	628
Электросталь	343	961	604	-2%	637
Бронницы*	502	666	594	-9%	683
Серпухов	375	957	592	6%	519
Балашиха	360	1 500	568	2%	615
Ивантеевка	473	795	556	-5%	593
Можайск	321	771	541	1%	631
Дубна	416	825	502	-2%	488
Клин	257	750	499	1%	430
Шатура	417	700	497	3%	542
Ногинск	392	913	494	-2%	547
Талдом*	381	644	492	9%	536
Луховицы	468	552	483	5%	473
Егорьевск	301	736	475	-3%	513
Коломна	369	892	471	-3%	464
Орехово-Зуево	354	498	430	-4%	462
Воскресенск	316	796	425	1%	437
Павловский Посад	379	851	386	3%	454
*В локации отмечены единичные предложения офисных помещений.					

Источник: brn.media

Рисунок 11.3. Средневзвешенные ставки аренды помещений* офисного назначения в городах Московской области**. IV квартал 2022г., руб./кв.м/мес. (без НДС).



*Представлены города со средневзвешенной ставкой аренды свыше 650 руб./кв.м/мес.

Источник информации: brn.media

Таблица 11.13. Ставки аренды объектов офисного назначения по диапазонам площадей. Московская область, IV квартал 2022г., руб./кв.м/мес. (без НДС).

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	265	2 002	746	-2%	821
> 50 ≤ 100	263	1 584	771	1%	730
> 100 ≤ 200	275	2 031	769	-4%	764
> 200 ≤ 300	260	2 077	1 052	3%	1 017
> 300 ≤ 500	286	1 761	880	-5%	954
> 500 ≤ 1000	257	1 623	956	2%	976
> 1000 ≤ 3000	296	1 683	1 021	1%	964
> 3000 ≤ 5000	300	1 173	901	-3%	871
> 5000 ≤ 10 000	277	1 135	843	1%	952

Источник информации: brn.media

Рынок купли-продажи

Цены предложения по городам Московской области

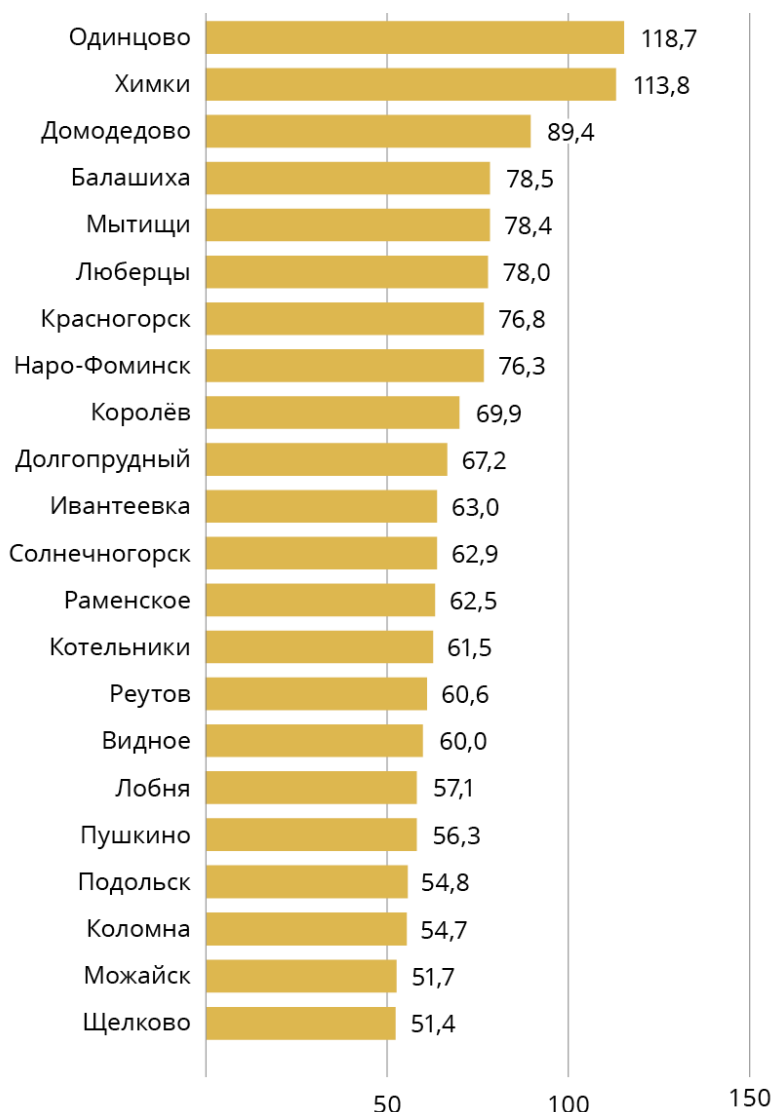
Таблица 11.14. Цены предложения на помещения офисного назначения по городам Московской области. IV квартал 2022г., тыс. руб./кв.м (без НДС).

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Одинцово	70 833	150 000	118 683	5%	114 254
Химки	52 500	160 000	113 758	-3%	116 375
Домодедово	58 351	145 632	89 427	1%	94 725
Балашиха	41 059	108 333	78 536	2%	74 152
Мытищи	39 380	146 981	78 361	2%	85 127
Люберцы	51 427	169 583	77 975	-4%	83 163
Красногорск	60 000	116 667	76 835	-2%	80 256
Наро-Фоминск*	49 622	83 545	76 251	-3%	79 296
Королев	41 460	118 576	69 935	3%	70 617
Долгопрудный	63 514	126 050	67 241	5%	69 254
Ивантеевка	50 000	79 317	62 957	2%	67 825
Солнечногорск	47 482	73 232	62 886	-3%	65 825
Раменское	47 626	102 890	62 517	1%	64 360
Котельники	58 793	75 836	61 517	6%	63 183
Реутов	51 625	99 473	60 624	3%	65 279
Видное	51 904	105 882	60 015	-2%	67 371
Лобня	47 604	93 672	57 125	-3%	53 758
Пушкино	50 323	78 936	56 251	-2%	53 174
Подольск	47 261	149 722	54 837	4%	61 272
Коломна	50 297	85 556	54 726	-1%	50 473
Можайск*	49 153	69 263	51 748	-1%	51 582
Щелково	45 185	99 206	51 372	2%	53 617
Ногинск*	44 685	76 892	49 625	-2%	54 627
Дубна	40 825	70 624	48 836	1%	52 361
Сергиев Посад	36 962	80 000	46 970	-7%	51 917
Фрязино	46 376	68 265	46 874	-3%	51 823
Шатура*	40 513	77 935	46 153	-7%	48 793
Серпухов	39 683	110 307	44 164	3%	50 064
Орехово-Зуево*	40 572	55 836	43 617	-7%	49 318
Руза*	33 976	61 098	41 053	14%	40 027
Лыткарино	37 529	53 729	40 361	9%	41 669
Павловский Посад	37 392	52 805	40 216	-1%	40 246
Звенигород*	32 967	55 140	39 735	1%	40 926
Электросталь	25 360	78 525	38 936	-3%	41 024
Талдом*	31 738	38 036	36 715	6%	35 974
Чехов*	30 616	83 000	35 923	8%	34 615
Воскресенск	21 091	87 357	35 714	-6%	37 116

*В локации отмечены единичные предложения офисных помещений.

Источник информации: *brn.media*

Рисунок 11.4. Средневзвешенные цены предложений на помещения* офисного назначения в городах Московской области. IV квартал 2022г., тыс. руб./кв.м (без НДС).



*Представлены города со средневзвешенной удельной ценой свыше 50 тыс. руб./кв.м.

Источник информации: brn.media

Таблица 11.15. Цены предложения объектов офисного назначения по диапазонам площадей. Московская область, IV квартал 2022г., руб./кв.м (без НДС).

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	29 153	155 624	73 629	2%	68 352
> 50 ≤ 100	30 067	150 737	80 538	-3%	78 367
> 100 ≤ 200	25 859	119 483	75 936	1%	72 846
> 200 ≤ 300	31 646	130 691	73 121	-4%	71 157
> 300 ≤ 500	28 351	169 583	69 877	2%	74 463
> 500 ≤ 1000	25 614	156 142	68 425	-3%	65 842
> 1000 ≤ 3000	21 091	137 938	77 841	2%	74 380
> 3000 ≤ 5000	40 848	110 462	54 064	-5%	62 971
> 5000 ≤ 10 000	36 250	111 834	69 167	1%	63 547

Источник информации: brn.media

Таблица 11.16. Ставки аренды помещений* офисного назначения по городам Московской области. 1 квартал 2022г., руб./кв.м/мес. (без НДС).

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Красногорск	356	1 709	1 189	5%	1 004
Химки	224	2 113	1 080	4%	1 132
Домодедово	317	1 467	1 005	-4%	987
Одинцово	575	1 273	887	-9%	918
Люберцы	333	1 250	846	-8%	894
Мытищи	400	1 167	817	2%	864
Реутов	431	1 228	798	3%	827
Котельники	598	985	778	-8%	816
Лобня	355	941	758	-1%	773
Чехов	500	1 455	755	2%	785
Раменское	278	1 826	754	8%	738
Долгопрудный	458	1 364	754	-3%	806
Дзержинский	500	1 057	725	6%	714
Ступино	417	893	705	-5%	701
Бронницы**	642	835	699	9%	735
Подольск	278	1 614	695	1%	763
Лыткарино**	487	746	694	-2%	677
Звенигород	500	856	681	-8%	773
Видное	365	1 204	679	-5%	729
Руза**	295	957	676	-2%	719
Пушкино	400	1 167	668	-3%	687
Истра	397	1 005	664	0%	735
Королев	308	819	660	3%	720
Фрязино	403	755	646	1%	676
Солнечногорск	373	1 200	638	-4%	675
Щелково	382	958	630	2%	694
Кашира	213	818	624	3%	648
Дмитров	320	694	622	-4%	659
Ивантеевка	406	957	606	-5%	659
Наро-Фоминск	403	1 083	605	-7%	653
Сергиев Посад	364	920	602	4%	641
Электросталь	273	1 021	601	-1%	617
Балашиха	278	1 333	591	3%	641
Серпухов	341	1 339	582	-1%	523
Волоколамск	439	714	546	4%	621
Ногинск	312	1 126	537	-1%	586
Шатура	450	698	521	1%	569
Клин	205	831	521	-5%	467
Можайск	415	728	512	-6%	596
Луховицы	382	596	504	6%	492
Дубна	290	900	485	7%	441
Коломна	292	934	478	5%	453
Егорьевск	278	782	454	-6%	526
Воскресенск	212	793	440	5%	482
Талдом**	407	612	437	8%	492
Орехово-Зуево	356	494	405	3%	436
Павловский Посад	332	969	401	0%	476
*Без учета ОСЗ.					
**В локации отмечены единичные предложения офисных помещений.					

Источник: brn.media

Рисунок 11.5. Средневзвешенные ставки аренды помещений* офисного назначения в городах Московской области**. 1 квартал 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС).



*Без учета ОСЗ.

**Представлены города со средневзвешенной ставкой аренды свыше 650 руб./кв.м/мес.

Источник информации: brn.media

Таблица 11.17. Ставки аренды ОСЗ офисного назначения по городам Московской области. 1 квартал 2022г., руб./кв.м/мес. (без НДС).

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Медианное значение
Мытищи	636	863	842	803
Королев	545	1 083	773	895
Балашиха	600	630	625	617
Домодедово	372	836	602	531
Электросталь	417	921	534	627

Источник информации: brn.media

Таблица 11.18. Ставки аренды объектов офисного назначения по диапазонам площадей. Московская область, 1 квартал 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС).

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	212	1 818	736	-8%	795
> 50 ≤ 100	273	1 894	748	-1%	715
> 100 ≤ 200	274	1 764	807	4%	788
> 200 ≤ 300	278	1 764	1 087	-2%	1 054
> 300 ≤ 500	250	1 848	992	1%	1 092
> 500 ≤ 1000	278	1 826	920	-6%	918
> 1000 ≤ 3000	292	2 113	1 126	5%	1 077
> 3000 ≤ 5000	270	1 295	897	-2%	857
> 5000 ≤ 10 000	224	1 451	875	7%	882

Источник информации: *brn.media*

11.4.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области за II полугодие 2022г.

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 БМК (А-108);
- за пределами БМК (А-108).

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

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон.

- 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.

Таблица 11.19. 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

Источник: составлено ООО «ПФК»

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 г. 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.

При этом необходимо отметить, что приведенный вариант группировки населенных пунктов, в рамках настоящего анализа, не противопоставляется

общепринятому описанию местоположения какого-либо населенного пункта. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с иными принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами. Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров:

Таблица 11.20. 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.Королёв; 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.Дзержинский;	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. Озерцкое; 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); Щелковское (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	Пятницкое (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
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
за пределами МБК (А-108)	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.Кашира; 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

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

Таблица 11.21. Количество объектов в выборке.

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до ≈10 км от МКАД	316	969	731	198	2 214	1221	1359	1183	827	4 590
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	328	682	300	274	1 584	648	818	566	920	2 952
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	138	248	134	205	725	286	482	181	341	1 290
за пределами БМК (А-108)	114	191	70	113	488	187	351	123	102	763
Итого:	896	2 090	1 235	790	5 011	2 342	3 010	2 053	2 190	9 595

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 11.22. Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке).

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	107 000	143 900	132 200	53 300	12 200	17 400	14 900	8 000
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	89 500	116 100	113 500	58 000	11 300	17 000	15 900	7 200
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	91 900	132 000	122 700	59 400	10 300	19 800	15 000	7 200
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	92 300	175 500	148 600	48 900	12 900	19 500	17 300	6 700
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	113 000	156 600	151 700	48 700	12 400	22 800	18 300	7 600
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово	149 000	222 600	167 100	65 800	17 300	26 200	21 100	8 700
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	105 500	170 300	164 100	60 600	15 800	23 400	19 700	7 600
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	124 500	151 600	146 800	55 000	15 800	20 900	18 400	7 400

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречное; д.Агафониха; д.Глазово	76 200	99 700	86 100	41 200	9 500	15 500	14 300	6 600
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	67 500	92 200	90 300	37 800	10 300	15 300	13 600	6 000
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	53 700	69 700	64 100	34 600	8 400	13 800	11 600	5 000
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	56 100	88 300	84 100	38 600	9 300	13 800	11 600	4 400
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	65 000	124 200	116 200	47 500	10 300	17 900	15 400	6 700
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	65 100	133 200	109 900	50 900	10 900	17 600	16 600	6 800
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	54 300	95 600	76 100	45 400	10 800	15 900	12 500	6 100
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	86 400	126 300	119 800	51 500	12 200	15 600	14 900	7 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	44 500	65 000	59 400	26 300	9 300	12 500	11 400	3 000
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	48 100	65 600	63 400	27 000	8 900	12 300	9 400	3 700
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	38 900	58 300	51 400	16 600	7 900	10 900	9 500	2 800
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	37 800	63 000	53 200	16 500	7 500	10 300	9 700	2 600
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	51 200	73 800	65 100	24 000	9 100	12 500	11 600	3 000
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп. Тучково	41 900	78 600	67 000	30 100	10 200	13 400	11 500	3 400
	Запад	г.Истра; г.Руза	39 300	82 800	58 600	25 800	9 400	13 700	11 100	4 900
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	55 500	80 900	69 300	24 900	9 800	12 900	11 700	4 600
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	39 600	59 600	57 400	19 000	6 800	10 200	8 100	2 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	31 600	46 100	43 100	12 400	6 600	9 400	7 700	1 900
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	43 600	63 400	59 700	14 800	7 700	10 700	9 900	2 500
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	36 700	64 400	57 200	16 600	7 700	10 400	9 300	2 900
	Юго-запад	г.Можайск; г.Верея	29 200	55 100	39 000	18 700	7 100	10 400	8 700	2 700
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	30 500	46 300	36 900	14 700	6 700	9 800	7 400	2 700
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 11.23. Значения ВРМ на период анализа.

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	109 100	13 500	8,08
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	65 500	10 200	6,42
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	44 700	9 000	4,97
	за пределами МБК (А-108)	35 200	7 100	4,96
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	158 600	20 900	7,59
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	103 700	15 700	6,61
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	71 000	12 300	5,77
	за пределами МБК (А-108)	55 800	10 200	5,47
ПСН	до ≈10 км от МКАД	143 300	17 600	8,14
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	93 300	13 800	6,76
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	60 900	10 700	5,69
	за пределами МБК (А-108)	48 900	8 500	5,75
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	56 200	7 600	7,39
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	43 400	6 100	7,11
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	23 900	3 500	6,83
	за пределами МБК (А-108)	16 000	2 600	6,15

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 11.24. Характеристика экономических зон.

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д.Агафониха; д.Глазово
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроутли; рп. Монино
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт Белоозерский; г.Егорьевск
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп. Тучково
	Запад	г.Истра; г.Руза
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г.Можайск; г.Верея
	Запад	г.Волоколамск; пгт Шаховская
	Северо-запад	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 11.25. Сводные данные средних значений цены предложения по аренде коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м./год (с НДС).

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 11.26. Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД.

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022	2-ое пол. 2022
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 700	11 300	11 400	11 200	11 500	11 000	11 100	11 600	12 400	13 000	13 500
		Торгового назначения	19 800	19 500	20 000	20 800	21 400	20 100	19 300	19 900	19 500	20 400	20 900
		ПСН	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 200	13 600	14 300	15 700	17 100	17 600
		Производственно-складского назначения	4 900	5 000	5 200	5 100	5 200	4 900	5 300	5 500	6 000	6 700	7 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 900	8 800	8 800	9 000	9 100	8 700	8 900	9 100	9 400	9 900	10 200
		Торгового назначения	13 800	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000	14 000	14 100	14 600	14 200	15 700
		ПСН	10 700	10 600	10 400	10 500	10 900	10 300	10 600	11 300	12 300	12 900	13 800
		Производственно-складского назначения	3 900	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	4 100	4 400	4 800	5 500	6 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 500	7 500	7 200	7 400	7 700	7 300	7 600	7 700	7 800	8 300	9 000
		Торгового назначения	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 300	11 000	11 300	11 500	11 300	12 300
		ПСН	8 900	8 900	8 700	9 000	9 300	8 700	8 800	9 000	9 700	10 200	10 700
		Производственно-складского назначения	2 500	2 600	2 600	2 600	2 600	2 500	2 600	2 900	3 100	3 500	3 500
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 000	6 300	6 500	6 400	6 500	6 200	6 600	6 500	6 800	7 000	7 100
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	9 300	9 400	9 900	9 800	10 200
		ПСН	7 300	7 600	7 600	7 800	8 000	7 500	7 700	7 900	8 300	8 400	8 500
		Производственно-складского назначения	2 200	2 300	2 300	2 100	2 100	2 000	2 200	2 300	2 400	2 600	2 600

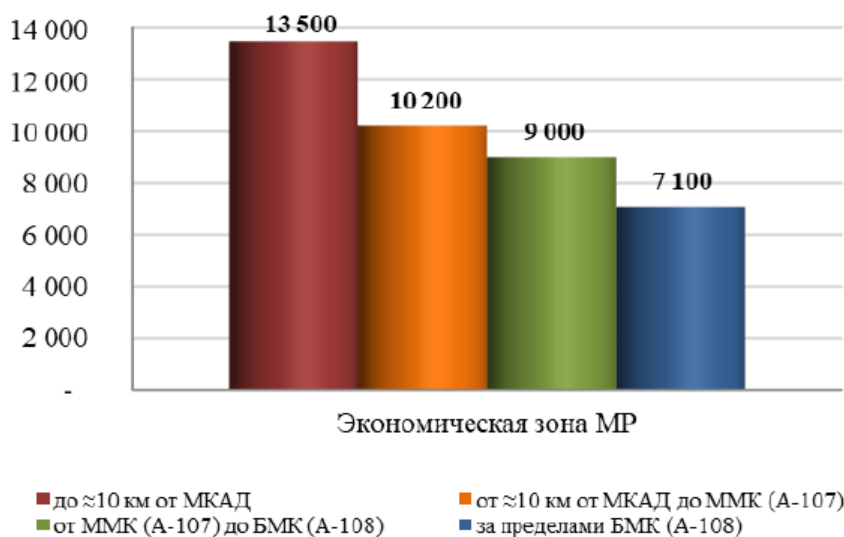
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 11.27. Сводные данные по аренде офисов МР за пределами МКАД.

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	12 200	9 500	9 300	6 800
Северо-восток	11 300	10 300	8 900	-
Восток	10 300	8 400	7 900	6 600
Юго-восток	12 900	9 300	7 500	7 700
Юг	12 400	10 300	9 100	7 700
Юго-запад	17 300	10 900	10 200	7 100
Запад	15 800	10 800	9 400	6 700
Северо-запад	15 800	12 200	9 800	-
Среднее значение по ЭЗ	13 500	10 200	9 000	7 100

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 11.6. Средняя стоимость аренды офисов в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с учетом НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 11.28. Изменение аренды офисов в зависимости от экономической зоны (ЭЗ).

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	13 500	10 200	9 000	7 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-24,44%	-11,76%	-21,11%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-24,44%	-33,33%	-47,41%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

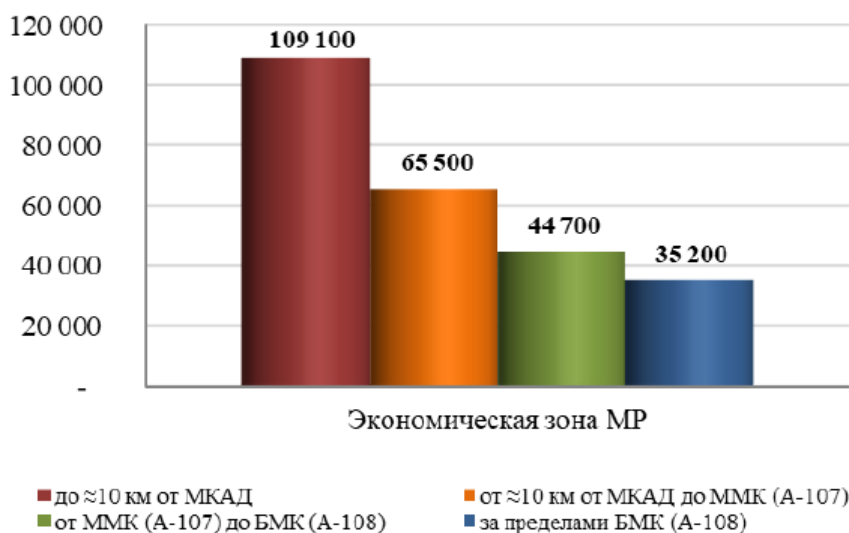
При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на **47,41%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Таблица 11.29. Сводные данные по продаже офисов МР за пределами МКАД.

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	107 000	76 200	44 500	39 600
Северо-восток	89 500	67 500	48 100	-
Восток	91 900	53 700	38 900	31 600
Юго-восток	92 300	56 100	37 800	43 600
Юг	113 000	65 000	51 200	36 700
Юго-запад	149 000	65 100	41 900	29 200
Запад	105 500	54 300	39 300	30 500
Северо-запад	124 500	86 400	55 500	-
Среднее значение по ЭЗ	109 100	65 500	44 700	35 200

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 11.7. Средняя стоимость продаже офисов в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с учетом НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 11.30. Изменение стоимости офисов в зависимости от экономической зоны (ЭЗ).






Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	109 100	65 500	44 700	35 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-39,96%	-31,76%	-21,25%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-39,96%	-59,03%	-67,74%


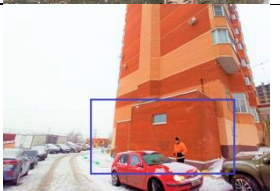



Источник информации: составлено ООО «ПФК»






При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на **67,74%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

В таблице ниже приведена выборка предложений по продаже (аренде) коммерческой недвижимости в Московской области, в которую включены предложения, отражающие наиболее яркие и явные тенденции анализируемого сегмента рынка Московской области.

Таблица 11.31. Выборка сделок по продаже коммерческой недвижимости в населенных пунктах Московской области.

№ п/п	Фото объекта	Адрес	Этаж расположения	Тип объекта	Назначение помещения	Техническое состояние	Уровень отделки	Наличие отдельного входа	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Контакты	Источник
1		Московская область, г.Лыткарино, 6-й микрорайон, д.24	Цокольный	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	86,00	8 500 000	98 837	8-915-153-9651	https://www.avito.ru/lytkarino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_86_m_2511540351
2		Московская область, г.Лыткарино, 3-й микрорайон, квартал 3А, 24	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	103,00	14 500 000	140 777	8-495-410-1866	https://www.avito.ru/lytkarino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_to_rgovoe_pomeschenie_103_m_2544523730
3		Московская область, г.Лыткарино, 2-й микрорайон, 7-й квартал, 5А	Цокольный	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	119,00	11 200 000	94 118	Нет данных	https://www.avito.ru/lytkarino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_119_m_2746758427
4		Московская область, г.Лыткарино, 2-й микрорайон, 7-й квартал, 5А	Цокольный	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	192,00	14 900 000	77 604	Нет данных	https://www.avito.ru/lytkarino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_192_m_2746147572
5		Московская область, г.Лыткарино, ул.Октябрьская, 12	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	35,40	3 300 000	93 220	8-915-286-5246	https://www.avito.ru/lytkarino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_35.4_m_2752027637

№ п/п	Фото объекта	Адрес	Этаж расположения	Тип объекта	Назначение помещения	Техническое состояние	Уровень отделки	Наличие отделочного входа	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Контакты	Источник
6		Московская область, г.Лыткарино, ул.Пионерская, д.7	Цокольный	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	157,00	5 700 000	36 306	8-916-681-4983	https://www.avito.ru/lytkarino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_157_m_2550026701
7		Московская область, г.Лыткарино, Набережная ул., 9	Подвал	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	142,00	4 260 000	30 000	8-966 048-00-21	https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/281214253/
8		Московская область, г.Бронницы, Комсомольский пер., 61	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	135,00	5 400 000	40 000	8-965 107-83-29	https://bronnicy.cian.ru/sale/commercial/279873396/
9		Московская область, Раменский городской округ, Родники дп, ул. Большая Учительская, 4	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	70,00	3 000 000	42 857	8-916 471-56-86	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/278970668/
10		Московская область, г.Лыткарино, 5-й микрорайон, 1-й квартал, 4А	Цокольный	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	282,00	12 700 000	45 035	8-985 504-21-67	https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/270683464/

№ п/п	Фото объекта	Адрес	Этаж расположения	Тип объекта	Назначение помещения	Техническое состояние	Уровень отделки	Наличие отделочного входа	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Контакты	Источник
11		Московская область, г. Жуковский, мкр. Старый город, ул. Ломоносова, 10	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	240,00	11 520 000	48 000	8-903 113-36-04	https://zhukovsky.cian.ru/sale/commercial/283071257/
12		Московская область, г. Жуковский, мкр. Старый город, ул. Чкалова, 23	Цокольный	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	135,80	7 000 000	51 546	8-916 572-50-81	https://zhukovsky.cian.ru/sale/commercial/267408583/
13		Московская область, г. Жуковский, мкр. Ильинка, ул. Мичурина, 2/9	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	84,60	4 500 000	53 191	8-966 051-20-06	https://zhukovsky.cian.ru/sale/commercial/278383996/
14		Московская область, г. Бронницы, Марьинский пер., 1	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	50,00	3 000 000	60 000	8-985 120-99-48	https://bronnicy.cian.ru/sale/commercial/256049860/
15		Московская область, г. Жуковский, ул. Гагарина, 85	3-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	111,00	7 250 000	65 315	8-916 572-50-81	https://zhukovsky.cian.ru/sale/commercial/258373690/




№ п/п	Фото объекта	Адрес	Этаж расположения	Тип объекта	Назначение помещения	Техническое состояние	Уровень отделки	Наличие отдельного входа	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Контакты	Источник
16		Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня, Подмосковная ул., 30	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	122,20	8 000 000	65 466	8-912 050-73-83	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/267665946/
17		Московская область, Люберцы городской округ, Октябрьский рп, ул. Спортивная, 1.	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	90,00	7 350 000	81 667	8-968 645-00-67	https://www.cian.ru/sale/commercial/262086811/
18		Московская область, г.Лыткарино, ул. Ухтомского, 4	Подвал	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	410,00	41 000 000	100 000	8-966 064-03-08	https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/275139813/
-	Максимальное значение цены предложения по продаже										140 777,00		
-	Минимальное значение цены предложения по продаже										30 000,00		
-	Среднее значение цены предложения по продаже										67 996,61		
-	Медианное значение цены предложения по продаже										62 657,50		

Рисунок 11.8. Статистические данные цен предложения по продаже нежилых помещений коммерческого назначения.

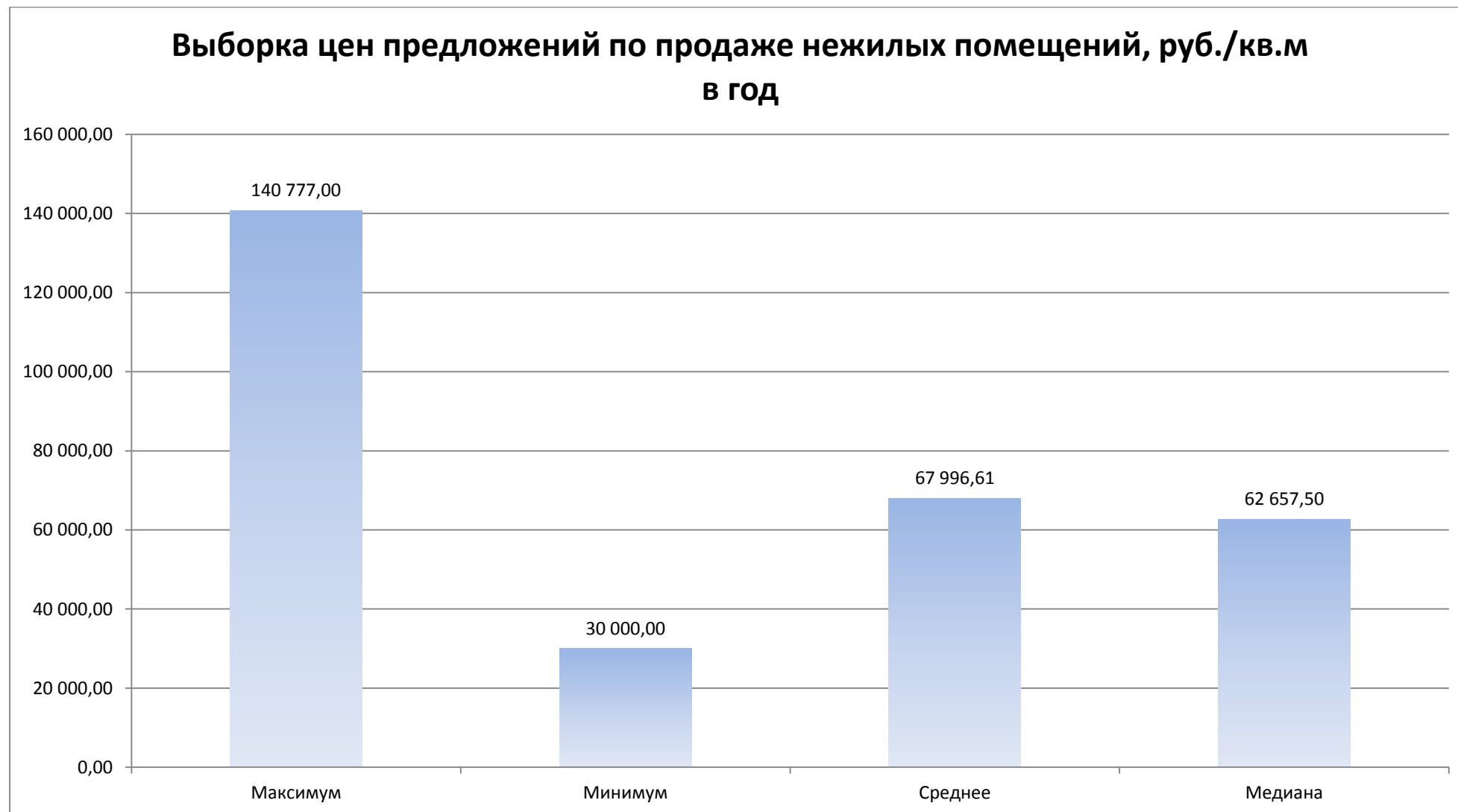





















Таблица 11.32. Выборка сделок по аренде коммерческой недвижимости в населенных пунктах Московской области.

№ п/п	Фото объекта	Адрес	Этаж расположения	Тип объекта	Тип помещения	Техническое состояние	Уровень отделки	Наличие отдельного входа	Площадь, кв.м.	Коммунальные платежи	Арендная плата, руб./мес	Арендная ставка, руб./кв.м./год	Контакты	Источник
1		Московская область, г. Жуковский, мкр. Старый город, ул. Ломоносова, 10	Цокольный	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	240,00	Не включены	95 000	4 750,00	8-903 113-36-04	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/261522161/
2		Московская область, г. Жуковский, мкр. 7А, Московская пл., 1	Цокольный	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	148,80	Включены	60 116	4 848,06	8-965 110-12-04	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/280924008/
3		Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня, Новые Островцы микрорайон, ул. Баулинская, 5к1	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	145,00	Включены	60 000	4 965,52	8-966 051-43-49	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/278666448/
4		Московская область, г. Раменское, ул. Крымская, д. 7	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	-	122,00	Не включены	61 000	6 000,00	8-909 980-62-38	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/253778344/

№ п/п	Фото объекта	Адрес	Этаж расположения	Тип объекта	Тип помещения	Техническое состояние	Уровень отделки	Наличие отдельного входа	Площадь, кв.м.	Коммунальные платежи	Арендная плата, руб./мес	Арендная ставка, руб./кв.м./год	Контакты	Источник
5		Московская область, г.Бронницы, Марьинский микрорайон, 1	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Без отделки	+	281,60	Не включены	140 750	5 997,87	8-903 102-37-08	https://bronnicy.cian.ru/rent/commercial/272326661/
6		Московская область, г.Жуковский, мкр. 4-й, ул. Гагарина, 69	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	52,00	Включены	26 000	6 000,00	8-965 107-61-34	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/275412776/
7		Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня, Новые Островцы микрорайон, ул. Баулинская, 7	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	86,80	Включены	50 000	6 912,44	8-966 061-06-73	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/234968053/
8		Московская область, г.Жуковский, мкр. Центр, ул. Гагарина, 2	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	127,00	Включены	76 200	7 200,00	8-915 272-76-95	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/253933120/
9		Московская область, г.Жуковский, ул. Гагарина, 85	2-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	126,60	Не включены	82 290	7 800,00	8-916 572-50-81	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/253851182/

№ п/п	Фото объекта	Адрес	Этаж расположения	Тип объекта	Тип помещения	Техническое состояние	Уровень отделки	Наличие отдельного входа	Площадь, кв.м.	Коммунальные платежи	Арендная плата, руб./мес	Арендная ставка, руб./кв.м./год	Контакты	Источник
10		Московская область, Люберцы городской округ, Октябрьский рп, ул. 60 лет Победы, 10А	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	74,10	Включены	50 000	8 097,17	8-966 047-17-89	https://www.cian.ru/rent/commercial/279701956/
11		Московская область, г. Жуковский, ул. Жуковского, 31	2-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	-	52,00	Не включены	36 400	8 400,00	8-964 538-57-34	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/155866363/
12		Московская область, г. Жуковский, Нижегородская ул., 31А	Подвал	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	44,60	Не включены	31 220	8 400,00	8-966 062-46-77	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/283151109/
13		Московская область, Люберцы городской округ, Октябрьский рп, ул. Ленина, 22	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	97,00	Не включены	69 937	8 652,00	8-916 003-58-46	https://www.cian.ru/rent/commercial/279638063/
14		Московская область, г. Жуковский, мкр. Рынок, ул. Чкалова, 8	Подвал	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	65,90	Не включены	49 425	9 000,00	8-966 047-00-71	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/246066002/

№ п/п	Фото объекта	Адрес	Этаж расположения	Тип объекта	Тип помещения	Техническое состояние	Уровень отделки	Наличие отдельного входа	Площадь, кв.м.	Коммунальные платежи	Арендная плата, руб./мес	Арендная ставка, руб./кв.м./год	Контакты	Источник
15		Московская область, г.Жуковский, мкр. Рынок, ул. Серова, 7А	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	-	40,00	Не включены	30 000	9 000,00	8-966 062-34- 39	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/280641930/
16		Московская область, г.Жуковский, мкр. Ильинка, ул. Мичурина, 15	2-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	131,00	Не включены	100 000	9 160,31	8-966 056-32- 61	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/283154543/
17		Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня, Новые Островцы микрорайон, ул. Баулинская, 5к1	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	84,00	Не включены	65 000	9 285,71	8-965 108-90- 93	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/279334159/
18		Московская область, г.Раменское, р-н Залинейный, Высоковольтная ул., 20	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	67,70	Не включены	54 160	9 600,00	8-915 272-76- 95	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/279808626/
19		Московская область, г.Лыткарино, Колхозная ул., 6к4	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	964,10	Не включены	771 280	9 600,00	8-966 054-05- 96	https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/282477764/




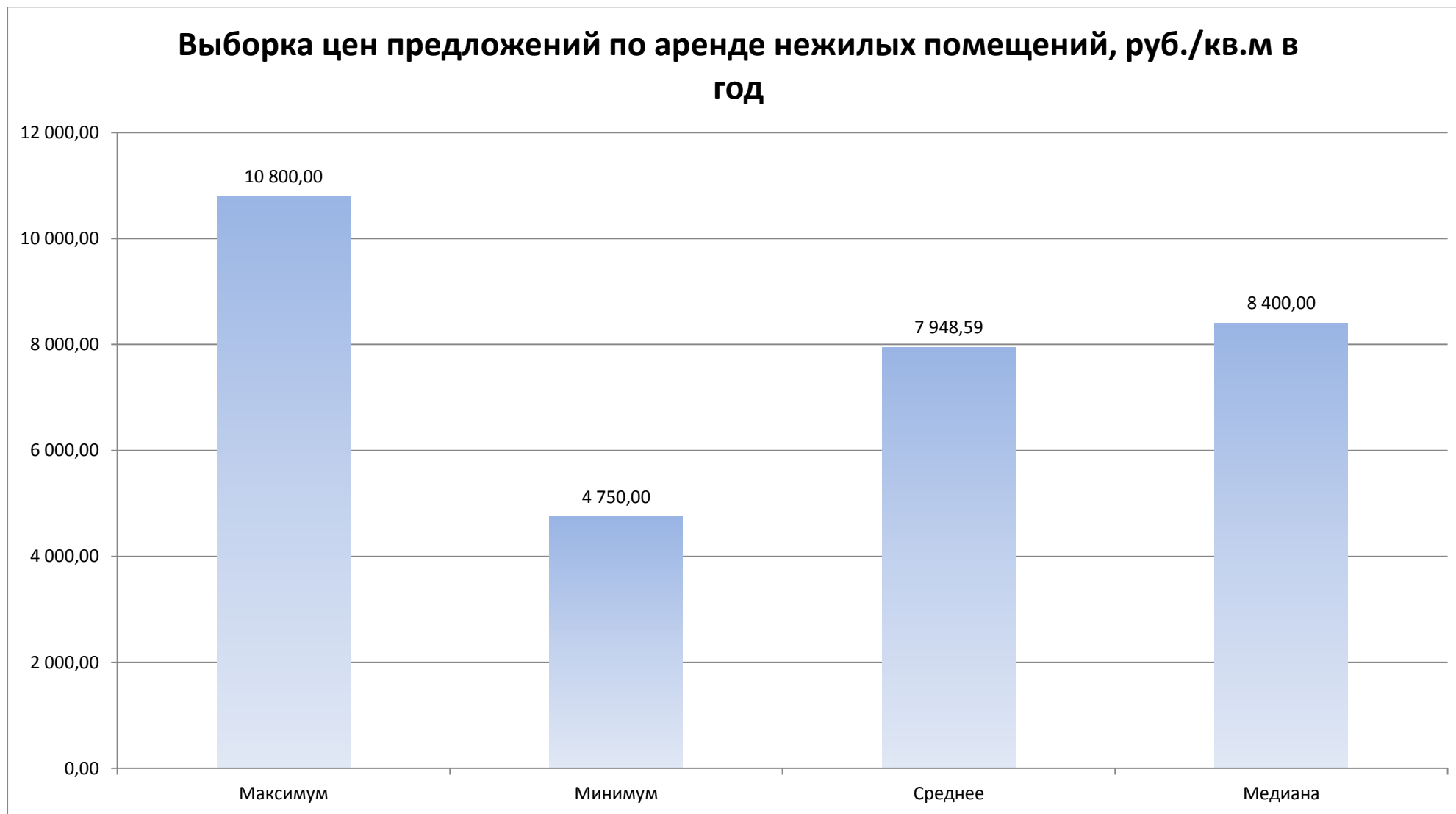
№ п/п	Фото объекта	Адрес	Этаж расположения	Тип объекта	Тип помещения	Техническое состояние	Уровень отделки	Наличие отдельного входа	Площадь, кв.м.	Коммунальные платежи	Арендная плата, руб./мес	Арендная ставка, руб./кв.м./год	Контакты	Источник
20		Московская область, г.Раменское, мкр. МЖК, Дергаевская ул., 30	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	100,00	Не включены	80 000	9 600,00	8-966 056-32-61	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/279991382/
21		Московская область, Раменский городской округ, Островцы деревня, Новые Островцы микрорайон, ул. Баулинская, 2	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	104,70	Не включены	94 230	10 800,00	8-966 062-09-78	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/279120493/
22		Московская область, г.Жуковский, мкр. Набережная Циолковского, ул. Гудкова, 20	1-й этаж	Встроенное	ПСН	Хорошее	Простая	+	93,00	Не включены	83 700	10 800,00	8-985 077-82-51	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/282912890/
-	Максимальное значение цены предложения по аренде											12 000,00	-	-
-	Минимальное значение цены предложения по аренде											4 000,00	-	-
-	Среднее значение цены предложения по аренде											8 636,25	-	-
-	Медианное значение цены предложения по аренде											8 726,32	-	-

Рисунок 11.9. Статистические данные цен предложения по аренде нежилых помещений свободного назначения.



11.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде - стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость - общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала - за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

Ценообразующие факторы - наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные показатели отдельно взятого объекта недвижимости, например, вид разрешенного использования земельного участка, или

назначение здания. На основании ценообразующих факторов определяются элементы сравнения и единицы сравнения, которые в дальнейших расчетах корректируются в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога.

В рамках настоящего отчета в процессе анализа рынка были определены основные ценообразующие факторы формирования стоимости офисной недвижимости. Основными ценообразующими факторами при оценке объектов недвижимости являются.¹⁶

- передаваемые права;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- прочие отличия.

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются подобные объекты, подбираются объекты-аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты-аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки.

Таблица 11.33. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН.

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

¹⁶ Источник информации: Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.; Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева (и др.); под ред. И.В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. - 736 с. (Университетская серия)

14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной общей площади	0,03

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022), Нижний Новгород, октябрь 2021г., ЗАО «ПЦФКиО», (табл.8, стр.74).*

11.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

Высокий уровень активности, большой разброс цен, присутствие на рынке достаточного количества продавцов и покупателей коммерческой недвижимости указывает на активный рынок недвижимости.

Основными факторами формирования цены / арендной ставки для помещений свободного назначения в Московской области являются: местоположение, удаленность от ж/д станций, остановок общественного транспорта, тип объекта, этаж расположения / этажность, наличие отдельного входа, состояние, площадь, расположение относительно красной линии.

Ценообразующие факторы - это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов. К ним относятся:

1. район расположения,
2. общая площадь,
3. состояние отделки,
4. наличие/отсутствие паркинга,
5. удаленность от общественных остановок, ж/д станций,
6. линия застройки.

Подробное описание расчета корректировок и их влияние на стоимость по этим параметрам указано далее в настоящем отчете.

11.7 Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей

необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости - это риэлтерские компании, применительно к оборудованию - производители либо их представители или дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

При этом важно отметить, что в ряде случаев явно неликвидные активы - узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. - могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать «условно ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Следует отметить, что ликвидность, прежде всего, зависит от наличия и величины спроса на имущество.

Таблица 11.34. Ликвидность имущества Факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества.¹⁷

Наименование показателя	Характеристика показателя
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения Активность рынка Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Один из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Но это справедливо и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Источник информации: Помулев А. А., Помулева Н. С. Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости

На фоне развития кризисных явлений и падения величины инвестиций в основной капитал, уровень спроса существенно ниже предложения. Ухудшение ситуации спровоцировано не столько падением доходности индустриальной недвижимости (которая, несмотря на кризис, остаётся на довольно высоком уровне в 10-13% и выше, по мнению большинства специалистов), а именно отсутствием свободных денежных средств у потенциальных инвесторов.

Круг потенциальных покупателей для объекта аренды невелик, в условиях кризиса предприниматели стремятся поддерживать существующие проекты, а не вкладываться в новые.

Таблица 11.35. Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам		
					А	Б	В
					группа	группа	группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	6	19	12	10	13	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	14	8	7	9	10

¹⁷ Помулев А. А., Помулева Н. С. Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости

3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	13	8	7	9	10
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	17	9	8	10	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	14	7	6	8	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	9	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	17	12	10	13	16
8	Нефтебазы	18	36	25	21	27	33
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	8	11	13
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	11	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	23	14	12	15	18
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	24	16	13	18	21
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10	8	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	12	8	6	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	7	6	7	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	14	8	7	9	11
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	6	15	10	9	11	13

21	Автосалоны (капитальные здания)	5	13	9	7	9	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	7
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основног о назначен ия			

Источник информации: расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных (ссылка - <https://statrielt.ru>).

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Поиск покупателя на подобные объекты осуществляется в период от 4 до 13 месяцев. По результатам опроса специалистов в области сделок с коммерческой недвижимостью, срок экспозиции объектов, подобных оцениваемому, составляет 7 месяцев. Потенциальными покупателями объекта оценки могут выступать юридические и физические лица.

Вывод: Таким образом, ликвидность Объекта оценки в условиях сложившейся экономической ситуации характеризуется как средняя, срок реализации Объекта оценки равна 7 месяцам.

12. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование недвижимости, т. е. которому соответствует максимальная стоимость объекта. Оно должно быть вероятным и соответствовать варианту, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование определяется как для свободного земельного участка, так и для всего объекта недвижимости в целом, т. е. для земельного участка с имеющимися улучшениями. В практике оценки рыночной стоимости применяется следующая трактовка перечисленных выше критериев:

Физически возможно - данный критерий означает, что размер и форма, физическая доступность, тип и назначение объекта недвижимости должны позволять реализовать выбранный вариант использования.

Юридически разрешено - предполагаемое использование должно соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.

Финансово оправданное использование означает, что физически возможное, юридически разрешенное использование должно обеспечить чистый доход собственнику объекта.

Достижение максимальной продуктивности - выбранный вариант использования должен обеспечивать, кроме получения чистого дохода как такого, достижение максимальной стоимости самого объекта, а также максимизацию чистого дохода собственника.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для объектов оценки, включающих в себя земельные участки и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.
- на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

Следует отметить, что в случае застроенного земельного участка наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может отличаться от наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного. Тогда текущее назначение недвижимости целесообразно сохранять до тех пор, пока стоимость земли при ее наиболее эффективном использовании не превысит стоимость существующего объекта недвижимости, увеличенную на величину затрат на демонтаж зданий и сооружений.

Так как, рассматриваемый земельный участок застроен, то в данном случае, анализ наиболее эффективного использования для него будет проводиться в два этапа.

12.1.1 Анализ вариантов использования земельного участка, как условно свободного

Под рассматриваемым земельным участком, относящимся к оцениваемым помещениям, понимается часть земельного участка в границах застройки. Однако данный участок не может быть использован как свободный, вследствие того, что он занят жилым домом, неотъемлемой частью которого является встроенное нежилое помещение. В силу вышесказанного, анализ вариантов использования условно свободного земельного участка не проводился.

12.1.2 Анализ вариантов использования земельного участка, с существующей застройкой

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости права пользования и владения на встроенные нежилые помещения. Согласно п.17 ФСО №7, «анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта». Таким образом, в настоящем Отчете анализ наиболее эффективного использования нежилых помещений проводится Оценщиком с учетом фактического использования других частей здания. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на вышеприведенных четырех критериях. Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Юридическая правомочность. Снос, реконструкция или использование улучшений в неизменном виде юридически не запрещено. Однако согласно предоставленной документации Объект аренды представляет собой встроенное нежилое помещение. На дату оценки не используется.

Физическая возможность.

Физическая возможность диктуется физическими характеристиками улучшений (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и пр.).

В рамках анализа наиболее эффективного использования земельного участка с существующими строениями следует рассмотреть несколько вариантов:

- использование существующих строений в неизменном виде;
- реконструкция существующих строений;
- снос существующих строений и строительство новых, соответствующих варианту наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.

Снос, реконструкция или использование улучшений в неизменном виде физически возможны. Указанный вывод Оценщик сделал, сообразуясь с данными, приведенными в разделе 10.3 Отчета, о пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии строения.

Финансовая оправданность и максимальная продуктивность

Учитывая текущее состояние существующих на момент оценки улучшений, для типичного собственника снос этих улучшений и строительство новых, той же полезности, нецелесообразен. Реконструкция улучшений не является финансово оправданной, поскольку текущее состояние строения (пригодное для дальнейшей эксплуатации) и их физический

износ позволяют использовать их в неизменном виде без проведения перепланировок и подобных ремонтных работ. Согласно выводам, сделанным в ходе анализа наиболее эффективного использования земельного участка, как условно свободных, наиболее эффективным вариантом является размещение зон: жилого, общественно-делового назначений.

Учитывая конструктивные особенности рассматриваемого здания (планировки соответствуют объектам нежилого назначения) (поэтажный план см. в Приложении 2 настоящего Отчета, фотографии см. в разделе 10.9 настоящего Отчета), его местоположение в городе Лыткарино в жилой застройке на 1-й линии застройки, в цокольном этаже жилого дома с отдельным входом и свободным доступом в жилой дом. Таким образом, оптимальным и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование в качестве нежилого помещения свободного назначения.

Вывод: основываясь на результатах анализа наиболее эффективного использования и принимая во внимание расположение Объекта оценки, его физическое состояние и ситуацию, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости, а также учитывая условия минимизации затрат и получение максимальной прибыли в кратчайшие сроки, Оценщик полагает, что физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и финансово осуществимым вариантом использования Объекта оценки является его текущая эксплуатация в качестве встроенного нежилого помещения свободного назначения. При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

13. Методика оценки и обоснование использованных подходов и методов



Общие подходы к оценке объектов недвижимого имущества

Базовые принципы, заложенные в подходах к оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, а также его наиболее эффективного использования.

Классическими подходами при оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества являются:

- Затратный подход;
- Сравнительный подход;
- Доходный подход.

Затратный подход

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

Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы оценки:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок;
- метод индексации балансовой стоимости.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом для целей оценки признается объект, сходный с Объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В рамках сравнительного подхода обычно применяют следующие методы:

- метод количественных корректировок;
- относительный сравнительный анализ;
- метод регрессионного анализа;
- метод экспертных оценок.

Доходный подход

Доходный подход-это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении

ожидаемых доходов от его использования.

К основным методам доходного подхода относятся:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтированных денежных потоков.

В соответствии с федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)"

1. 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.

2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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».

13.1 Обоснование выбора примененных Оценщиком подходов и методов оценки

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки Оценщик проанализировал всю имеющуюся информацию об Объекте оценки. По результатам анализа Оценщик пришел к выводу о возможности использования сравнительного и доходного подходов для оценки величины рыночной стоимости оцениваемого Объекта. При выборе применяемых методов в рамках того или иного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для Объектов оценки, так и общего характера. Ниже приведен выбор методов оценки в рамках каждого подхода к оценке.

Таблица 13.1. Использованные методы для расчета рыночной стоимости Объектов оценки.

Наименование объекта	Используемый метод
Нежилые помещения, этаж расположения: цокольный, кадастровый №50:53:0020103:2575, общая площадь 166,9 кв.м, адрес объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П	1) Метод сравнения продаж (сравнительный подход). 2) Метод прямой капитализации (доходный подход)

Выбор методов проведения оценки нежилого помещения

Таблица 13.2. Применимость подходов.

Подходы	Применимость
Сравнительный подход	Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
Доходный 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 применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.
Затратный подход	Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Источник: Федеральный стандарт оценки I «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При этом затратный подход не учитывает основных факторов влияющих на цену недвижимости - транспортной доступности, доходности, перспектив развития, спрос и предложение на рынке недвижимости, в результате стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки может не отражать рыночную стоимость объекта оценки.

Согласно п.24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

На рынке представлено достаточное количество объектов аналогичных объекту оценки. А также, затратный подход не учитывает основных факторов, влияющих на цену недвижимости - местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.1-3

Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022г., а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительный подход применим, так как Оценщик располагает доступной для анализа информацией о предложениях и характеристиках объектов, сопоставимых с объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.1-3 Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022г., а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В результате анализа рынка аренды помещений свободного назначения Оценщиком было выявлено достаточное количество объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым по классу конструктивной системы, местоположению, концепции действующего бизнеса объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.1-3 Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022г., а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить

доходный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.**Выводы:**

Таким образом, для расчета рыночной стоимости нежилого помещения Оценщиком были применены следующие подходы и методы:

- Затратный подход - не использовался, обоснованный отказ.
- Сравнительный подход - использовался, (метод сравнения продаж).
- Доходный подход - использовался, (метод прямой капитализации).

При выполнении данной работы процесс оценки включал в себя:

1. Идентификацию Объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав.
2. Сбор, обработку и анализ исходной информации по Объекту оценки.
3. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.
4. Исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов, подбор аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки.
5. Проведение расчетов по определению рыночной стоимости Объекта оценки с использованием выбранных Оценщиком методов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, их согласование и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта.
7. Оформление результатов оценки (подготовка Отчета об оценке в письменной форме) и передача Отчета Заказчику.

Подробно описание методологии и обоснование расчетов стоимости Объекта оценки приведено в соответствующих разделах настоящего Отчета, а также соответствующих Приложениях к нему.

13.2 Определение стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

13.2.1 Методология доходного подхода

Согласно п. 23 ФСО № 7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;

- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной (справедливой) стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

- Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню

ценообразующих факторов).

- Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
- Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
- Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате - оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно в год) на соответствующий коэффициент капитализации, определенный Оценщиком (R):

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

Где:

V - стоимость.

ЧОД - чистый операционный доход.

R - коэффициент капитализации.

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

13.2.2 Последовательность определения чистого операционного дохода

Последовательность реализации вышеуказанного метода приведена ниже.

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):
 - определение арендопригодной площади;
 - определение среднерыночной арендной ставки;
- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;
- определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;

- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации.

13.2.3 Определение потенциального валового дохода

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (п.23ж ФСО № 7).

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI = S_{гп} \times MR_i$$

где $S_{гп}$ - арендопригодная площадь недвижимости,

MR_i - годовая рыночная арендная ставка.

Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

Общая площадь - площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования - площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь - площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

В рамках данного Отчета под площадью, сдаваемой в аренду, понимается общая площадь Объекта оценки, ввиду небольшого размера.

Определение арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости

Для оценки рыночной ставки арендной платы нежилого помещения, были использованы данные по аренде объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 12 «Анализ наиболее эффективного использования»).

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы для помещений - 1 кв. м в год арендопригодной площади, т.к. это типичная единица

сравнения, принятая на рынке, поэтому иные единицы не рассматривались.

Последовательность реализации данного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описана при расчете стоимости объекта сравнительным подходом.

Арендная ставка помещения была определена с учетом эксплуатационных расходов (далее - ЭР) без учета коммунальных платежей (далее - КП), без НДС.

Объекты-аналоги, включающие в себя стоимость коммунальных платежей были очищены от указанных расходов. Расчет корректировки осуществлялся согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2022. Эксплуатационные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора". Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2022г., таблица 6, стр.58.

Обоснование выбора объектов-аналогов

Правила отбора аналогов для проведения расчета

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- местоположение - Московская область;
- типичное использование окружающей застройки - жилая и коммерческая застройки;
- тип объекта - встроенные помещения;
- площадь - от 40 до 300 кв. м;
- назначение объекта - помещение свободного назначения.
- этажность - подвал, цоколь, 1-й этаж и выше;
- наличие отдельного входа - есть, отсутствует.

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов аналогов должно быть обосновано. Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объектов оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объектов оценки.

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, представленных в открытых источниках информации т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и

их использование привело бы к значительной погрешности из-за применения значительных стоимостных корректировок. Характеристика найденных предложений по аренде нежилых помещений представлена в таблице ниже. Согласно данным представителей арендодателей, приведенные ставки указаны за арендуемую площадь, включающую долю помещений общего пользования, коридоров, санузлов.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Таблица 3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета величины арендной ставки в рамках доходного подхода.




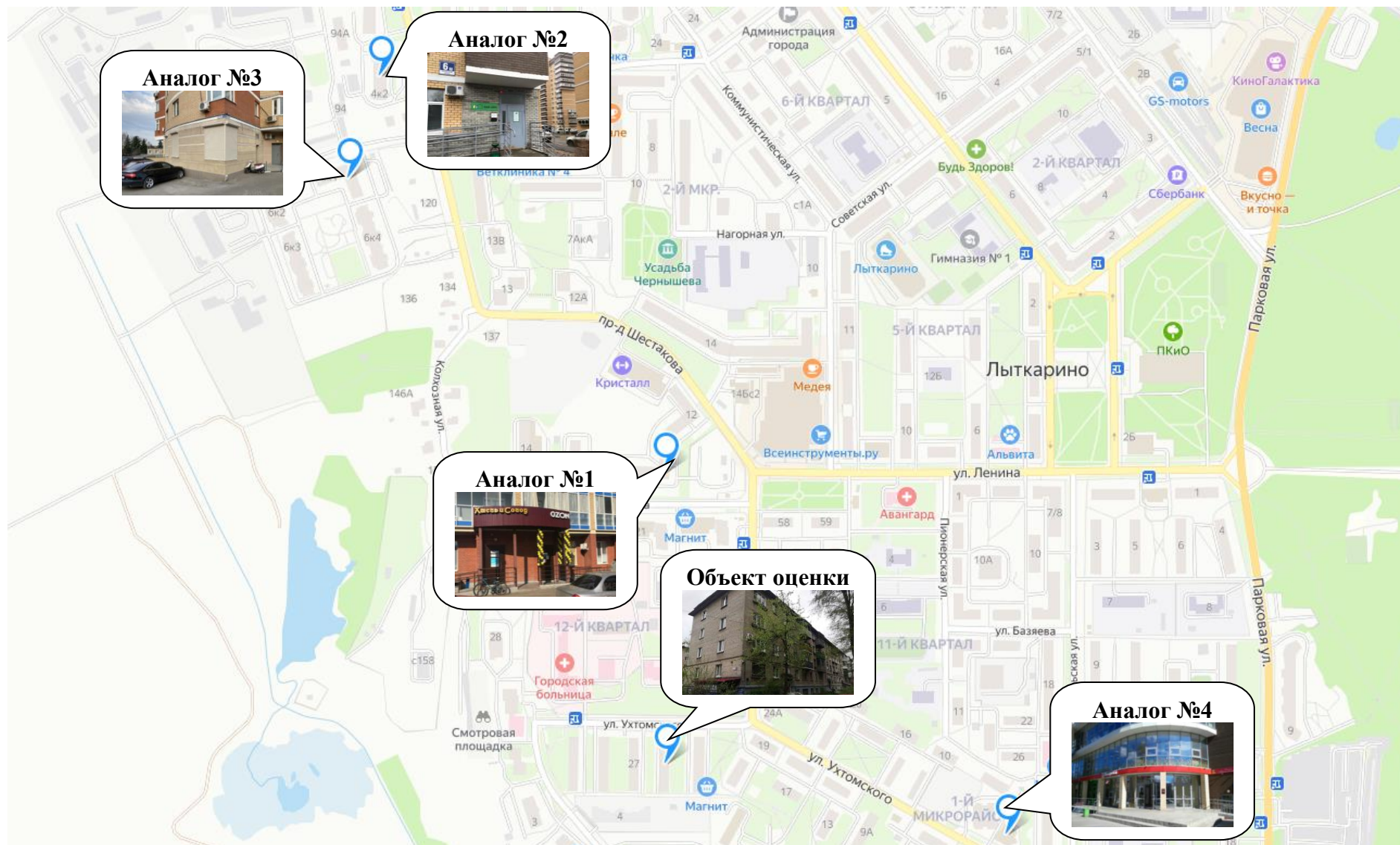
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая площадь, кв.м	166,90	40,0	139,0	160,8	181,3
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	апрель 2023г.	апрель 2023г.	апрель 2023г.	апрель 2023г.
Дата оценки	апрель 2023г.	-	-	-	-
Арендная ставка, руб./кв.м в год с учетом НДС	-	15 000	13 382	11 981	11 981
Включение в арендную ставку операционных платежей	Включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные услуги	Включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные услуги	Включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные услуги	Включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные услуги	Включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные услуги
Адрес местоположения	Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П	Московская область, г.Лыткарино, ул.Ленина, 12	Московская область, г.Лыткарино, ул.Колхозная, д.6к1	Московская область, г.Лыткарино, ул.Колхозная, д.4к2	Московская область, г.Лыткарино, ул. Ухтомского, с4/1
Внешний вид					
Линия застройки	1-я ("красная линия")	1-я ("красная линия")	1-я ("красная линия")	1-я ("красная линия")	1-я ("красная линия")
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Назначение помещений	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип помещения	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Этаж расположения	Цокольный	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	3-й этаж
Наличие/отсутствие отдельного входа	Имеется отдельный вход в помещение	Имеется отдельный вход в помещение	Имеется отдельный вход в помещение	Имеется отдельный вход в помещение	Вход в помещение через коридор, являющийся местом общего пользования
Физическое состояние	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка стандарт)	Типовой ремонт (отделка стандарт)	Типовой ремонт (отделка стандарт)	Типовой ремонт (отделка стандарт)
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие коммуникаций:	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Контактное лицо и телефон	-	8-965 109-81-40	8-916 877-28-85	8-964 631-93-90	8-965 402-06-76
Продавец	-	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Ссылка на источник	-	https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/278307041/	https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/266928695/	https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/286017177/	https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/264047017/

Рисунок 13.1. Карта расположения Объекта оценки и объектов-аналогов.



Источник: составлено оценщиком ООО «РР Групп»

Таблица 13.4. Фотографии аналогов.

<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>		
<p>Аналог №3</p>		
<p>Аналог №4</p>		

13.2.4 Обоснование вводимых корректировок

1. Обременения прав пользования и владения. Объект оценки и объекты-аналоги не обременены правами третьих лиц. Внесение корректировок не требуется.
2. Ограничения срока и условий продления договора аренды. Ограничения срока и условия продления договора аренды Объекта оценки и объектов-аналогов идентичны. Величина корректировки равна 0%.
3. Качество прав пользования и владения объектом оценки. В отношении Объекта оценки и объектов-аналогов происходит государственная регистрация права аренды. Величина корректировки равна 0%.
4. Условия включения эксплуатационных расходов и коммунальных платежей в арендную ставку. Операционные расходы или расходы на содержание (далее ОР) - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. ОР включают:

➤ **Коммунальные расходы, в том числе:**

- Плата за электричество.
- Плата за водоснабжение и канализацию.
- Плата за отопление.

➤ **Эксплуатационные расходы, в том числе:**

- Уборка внутренних помещений;
- Интернет и средства связи;
- Охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.);
- Текущий (мелкий) ремонт;
- Содержание территории и вывоз мусора;
- Управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.).

➤ **Прочие расходы, в том числе:**

- Налоговые платежи (налог на имущество), плата на землю (земельный налог или арендная плата).
- Страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- Заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.
- Резерв на замещение (расходы капитального характера).

При этом состав и структура расходов арендаторов и собственников (арендодателей) определяются условиями аренды.

Поэтому порядок распределения расходов по оплате этих услуг лучше изначально установить в договоре аренды. Наибольшее распространение получили три варианта оплаты арендатором коммунальных платежей.

Вариант первый: Арендатор заключает договоры на предоставление коммунальных услуг с соответствующими службами. Снабжающие организации и арендатор общаются напрямую, без участия арендодателя. Данный вариант не противоречит гражданскому законодательству РФ.

Это связано с тем, что для того, чтобы арендатор самостоятельно оплачивал коммунальные платежи, необходимо заключать договора с поставщиками, однако, у арендаторов возникают довольно серьезные сложности при перезаключении договоров с организациями, которые предоставляют коммунальные услуги, да и собственникам не всегда это интересно ввиду смены арендаторов.

Второй вариант: Коммунальные услуги входят в арендную плату. В договоре аренды можно изначально предусмотреть, что стоимость потребленных арендатором коммунальных услуг входит в арендную плату.

Третий вариант: При данном способе в договоре аренды либо дополнительном соглашении к нему можно предусмотреть возмещение арендатором арендодателю коммунальных платежей. При этом арендодатель оплачивает коммунальные услуги на основании счетов, выставленных ему поставщиками услуг, после чего выставляет счет арендатору. Последний возмещает расходы в части потребленных им коммунальных услуг.

Для единства базы в применении доходного подхода и корректного определения чистого операционного дохода от владения недвижимостью, к объектам-аналогам, в арендную ставку которых включены коммунальные платежи, Оценщиком применена понижающая поправка в размере величины коммунальных платежей. Исследования приведены для объектов недвижимости в справочнике оценщика недвижимости-2022. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости». Под редакцией Лейфера Л.А. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Нижний Новгород, 2022г.

Таблица 13.5. Доля «типовых операционных расходов арендатора» объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,70%	5,00%	6,40%
Водоснабжение и канализация	2,90%	2,30%	3,40%
Отопление	5,30%	4,60%	6,10%
Итого коммунальные платежи	13,90%	11,90%	15,90%

Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,20%	2,70%	3,60%
Интернет и средства связи	2,60%	2,20%	3,00%
Охрана и обеспечение безопасности	2,90%	2,70%	3,20%
Текущий (мелкий) ремонт	3,30%	2,70%	4,00%
Итого эксплуатационные платежи	12,00%	10,30%	13,80%
Итого типовые расходы арендатора	25,90%	22,20%	29,70%

Таблица 13.6. Расчет корректировки на включение эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

	Эксплуатационные расходы	Коммунальные платежи	Корректировка на ЭР, %	Корректировка КП, %
Объект оценки	Включены	Не включены	-	-
Аналог №1	Включены	Не включены	0,00%	0,00%
Аналог №2	Включены	Не включены	0,00%	0,00%
Аналог №3	Включены	Не включены	0,00%	0,00%
Аналог №4	Включены	Не включены	0,00%	0,00%

5. Условия по изменению ставок арендной платы. Условия по изменению ставок арендной платы у Объекта аренды и объектов-аналогов идентичны - арендная плата вносится на постоянной основе. Величина корректировки равна 0%.

6. Особые условия. Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

7. Изменение цен во времени. Данная корректировка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке коммерческой недвижимости. Данная корректировка не применялась.

8. Отличие цены предложения от цены сделки. 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 оцениваемым объекты, сдаваемые в аренду. По мнению Оценщика, 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.

Скидки на торг для сделок аренды являются менее типичными по сравнению со сделками купли-продажи, данный факт объясняется большей развитостью рынка аренды.

Кроме того, наиболее частый срок аренды в РФ составляет 11 месяцев. В условиях заключения краткосрочных договоров аренды арендодатель менее заинтересован в предоставлении каких-либо скидок. Данный факт также подтверждается данными, приведенными в различных источниках.

Таблица 13.7. Расчет корректировки на торг.

Тип объекта	Верхняя граница, %	Нижняя граница, %	Величина скидки на торг	Источник
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	10,00%	2,00%	6,00%	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3108-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda
Офисные объекты класса С и ниже	9,10%	7,90%	8,50%	Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Полная версия. ЗАО "ПЦФКиО", (табл.448, стр.460)
Офисно-торговая недвижимость (Московская область)	8,00%	6,00%	7,00%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №31, 2022г., Москва, 2022г. (табл. 1.3.2., стр.21)
Офисно-торговая недвижимость (Московская область)	10,00%	6,00%	8,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2023, 2023г. (табл.70, стр.111)
Среднее значение корректировки на торг, %	9,28%	5,48%	7,38%	

Источник: составлено оценщиком ООО "PP Групп"

Согласно данным, представленным в таблице выше, скидка на торг при сдаче в аренду нежилых помещений составляет 5,48%-9,28% от первоначальной величины арендной ставки, с учетом месторасположения объекта и спроса на него со стороны арендаторов. По самым же востребованным помещениям собственники пытаются диктовать условия, поскольку имеют возможность выбора из числа потенциальных арендаторов. При этом собственники готовы на удлинение сроков экспонирования объектов ради того, чтобы привлечь арендатора на максимально выгодных условиях. Тем не менее, рынок, как и прежде, оказывает контролирующее влияние: помещения по ставкам, неадекватным условиям рынка и возможностям арендаторов, длительное время находятся в стадии экспонирования и, как правило, собственник с течением времени корректирует свои пожелания до того уровня, пока не находится арендатор. С учетом вышеизложенного, исходя из характеристик объекта оценки и его местоположения, уровня запрашиваемых цен по объектам-аналогам, к расчету была принята корректировка на снижение арендной ставки в процессе торгов в размере минимального значения указанного диапазона (-5,48%).

9. Местоположение (местонахождение объекта) Данная корректировка отражает тот факт, что цены на коммерческую недвижимость изменяются в зависимости от ее местоположения, причем влияет не только факт удаленности от областного или районного центра, но и расположение на оживленных магистралях. Корректировка на местоположение была рассчитана основе «Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам II полугодия 2022г.), подготовленного ООО «ПФК», http://pfagroup.ru/?page_id=148:

- Регион - Московская область;
- Тип объекта недвижимости - помещения офисного назначения.

Таблица 13.8. Сводные данные по аренде офисов МР за пределами МКАД.

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	12 200	9 500	9 300	6 800
Северо-восток	11 300	10 300	8 900	-
Восток	10 300	8 400	7 900	6 600
Юго-восток	12 900	9 300	7 500	7 700
Юг	12 400	10 300	9 100	7 700
Юго-запад	17 300	10 900	10 200	7 100
Запад	15 800	10 800	9 400	6 700
Северо-запад	15 800	12 200	9 800	-
Среднее значение по ЭЗ	13 500	10 200	9 000	7 100

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 13.9. Величина корректировки на местоположение.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Экономическая зона	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)
Направление	Юго-Восток	Юго-Восток	Юго-Восток	Юго-Восток	Юго-Восток
Средняя стоимость аренды офисов в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

10. Корректировка на расположение относительно «красной линии» В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости экспертами установлено, что месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на величину арендной ставки коммерческой недвижимости. Согласно данным справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2021.

Таблица 13.10. Корректировка на расположение относительно красной линии.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,93

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2021, табл.78, стр.161.

Таблица 13.11. Расчет корректировки расположение относительно «красной линии».

	Расположение относительно «красной линии»	Корректировка на расположение относительно «красной линии», %
Объект аренды	1-я линия («красная линия»)	-
Аналог №1	1-я линия («красная линия»)	0,00%
Аналог №2	1-я линия («красная линия»)	0,00%
Аналог №3	1-я линия («красная линия»)	0,00%
Аналог №4	1-я линия («красная линия»)	0,00%

11. Наличие отдельного входа В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости экспертами установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет наличие отдельного входа. Согласно данным справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2021 (табл.№299, стр.340).

Таблица 13.12. Величина корректировки на наличие отдельного входа.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,93	0,95

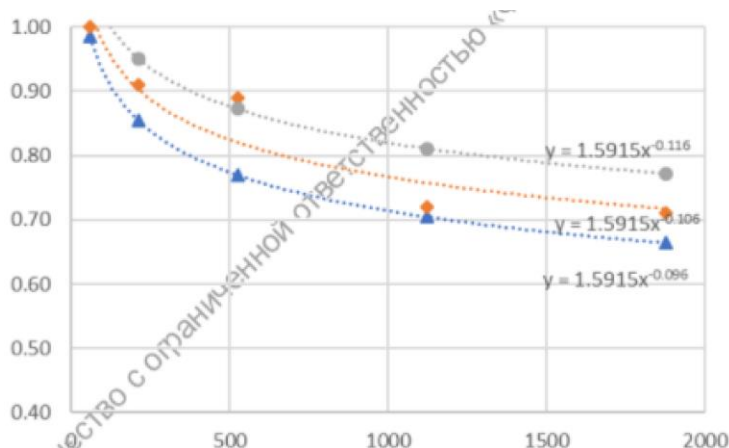
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2021, табл.299, стр.340.

Таблица 13.13. Расчет корректировки наличие отдельного входа.

	Наличие отдельного входа	Корректировка на наличие отдельного входа, %
Объект оценки	Имеется отдельный вход в помещение	-
Аналог №1	Имеется отдельный вход в помещение	0,00%
Аналог №2	Имеется отдельный вход в помещение	0,00%
Аналог №3	Имеется отдельный вход в помещение	0,00%
Аналог №4	Вход в помещение через коридор, являющийся местом общего пользования	$(1,00/0,94-1)*100\% = 6,38\%$

12. Корректировка на общую площадь. В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов недвижимости стоимость 1 кв.м, как правило, уменьшается. Как правило, стоимость аренды 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Величина корректировки учитывающего разницу в площади (фактор масштаба), определена на основании справочника оценщика недвижимости-2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2021 (табл.232, стр.283).

Рисунок 13.2. Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел. (фактор масштаба).



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2021, рис.88, стр.283.

Корректировка на зависимость удельной арендной ставки от площади Объекта офисно-торгового назначения определяется по формуле:

$$Y = 1,5915x^{-0,106}$$

Y - функция, учитывающая зависимость между площадью и его ценой аренды;

X - площадь Объекта, кв.м

Таблица 13.14. Корректировка на площадь (фактор масштаба).

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая площадь, кв.м	166,9	40,0	139,0	160,8	181,3
Относительная удельная арендная ставка	0,9252	1,0764	0,9433	0,9288	0,9171
Величина корректировки	-	-14,05%	-1,92%	-0,39%	0,88%

Источник информации: расчет Оценщика ООО «PP Групп».

13. Корректировка на техническое (физическое) состояние. Далее необходимо учесть разницу в состоянии объекта оценки и объектов-аналогов. Ее величина определяется

затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию объекта оценки. Данная корректировка отражает тот факт, что нежилые помещения, в которых проведен ремонт и находятся в хорошем состоянии, более привлекательны для потенциальных инвесторов (покупателей). Величина корректировки, учитывающая разницу в физическом состоянии объекта оценки и аналога, определена на основании справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО".

Таблица 13.15. Корректировка на физическое состояние.

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		Комфортный ремонт (отделки премиум)	Типовой ремонт (отделка стандарт)	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	Комфортный ремонт (отделки премиум)	1,00	1,19	1,33	1,50
	Типовой ремонт (отделка стандарт)	0,84	1,00	1,12	1,26
	Требуется косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	Требуется капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

Таблица 13.16. Расчет корректировки на техническое состояние.

	Физическое состояние	Корректировка на физическое состояние, %
Объект оценки	Требуется косметического ремонта	-
Аналог №1	Типовой ремонт (отделка стандарт)	$(0,90/1,00-1)*100\% = -10,00\%$
Аналог №2	Типовой ремонт (отделка стандарт)	$(0,90/1,00-1)*100\% = -10,00\%$
Аналог №3	Типовой ремонт (отделка стандарт)	$(0,90/1,00-1)*100\% = -10,00\%$
Аналог №4	Типовой ремонт (отделка стандарт)	$(0,90/1,00-1)*100\% = -10,00\%$

Источник информации: расчет Оценщика ООО «PP Групп».

14. Корректировка на тип объекта. В текущих рыночных условиях выделяют два основных типа недвижимости: отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Различные по типу объекту различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже.

Таблица 13.17. Корректировка на тип объекта.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной ставке аренды такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах застройки	0,93	0,88	0,97

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2021, табл.243, стр.301.

Таблица 13.18. Расчет корректировки на тип объекта.

	Тип объекта	Корректировка на тип объекта, %
Объект оценки	Встроенное помещение	-
Аналог №1	Встроенное помещение	0,00%
Аналог №2	Встроенное помещение	0,00%
Аналог №3	Встроенное помещение	0,00%
Аналог №4	Встроенное помещение	0,00%

15. Корректировка на доступ к объекту. Наличие свободного круглосуточного доступа является важным ценообразующим параметром для офисно-торговой недвижимости. Ограничение свободного доступа арендатору накладывают определенные условия пользования и режим его пользования. Таким образом, наличие таких ограничений не позволяет использовать объект аренды для более широкого круга видов деятельности. Согласно данным справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2021.

Таблица 13.19. Корректировка на доступ к объекту.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставки такого объекта со свободным доступом	0,81	0,75	0,88

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2021, табл.217, стр.262.

Таблица 13.20. Расчет корректировки на доступ к объекту.

	Наличие свободного доступа в помещение	Корректировка на свободный доступ, %
Объект оценки	Свободный доступ в помещение	-
Аналог №1	Свободный доступ в помещение	0,00%
Аналог №2	Свободный доступ в помещение	0,00%
Аналог №3	Свободный доступ в помещение	0,00%
Аналог №4	Свободный доступ в помещение	0,00%

16. Корректировка на наличие парковки. К основным показателям обеспеченности инфраструктурой относят наличие мест для парковки автомобилей. При прочих равных условиях наличие у коммерческого объекта недвижимости паркинга может оказывать существенное влияние на его стоимость. По данным справочника Оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021г., под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 13.21. Корректировка на наличие парковки (матрица коэффициентов).

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
Объект оценки	организованная	1,00	1,01	1,05
	стихийная	0,99	1,00	1,04
	без парковки	0,95	0,96	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2021, табл.190, стр.247.

Таблица 13.22. Расчет корректировки на тип парковки.

	Тип парковки	Корректировка на наличие отдельного входа, %
Объект оценки	Стихийная парковка	-
Аналог №1	Стихийная парковка	0,00%
Аналог №2	Стихийная парковка	0,00%
Аналог №3	Стихийная парковка	0,00%
Аналог №4	Стихийная парковка	0,00%

17. Корректировка на этаж расположения. Корректировка на этаж расположения помещений в здании учитывается, если уровень расположения помещений объекта оценки существенно отличается от уровня расположения помещений объекта-аналога. Как правило, объекты офисно-торгового назначения, расположенные на 1 этажах жилых и административных зданий, имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе и подвале или на этажах выше первого. Величина корректировки, учитывающая расположение встроенного помещения в здании (этаж) объекта оценки и объектов-аналогов, определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2021 (табл.269, стр.324).

Таблица 13.23. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел.

Этаж расположения		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,09	1,27	1,53
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,17	1,41
	Цоколь	0,79	0,86	1,00	1,21
	Подвал	0,65	0,71	0,83	1,00

Таблица 13.24. Расчет корректировки на этаж расположения помещения.

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая площадь, кв. м	166,90	40,0	139,0	160,8	181,3
Этаж расположения	Цокольный	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	3-й этаж
Площадь помещений расположенных на 1 этаже, кв. м	0,00	40,00	139,00	160,80	0,00
Удельный показатель площадей расположенных на 1-м этаже от общей площади	0,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,0000
Площадь помещений расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных в подвале от общей площади	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов в подвале	1,538	1,538	1,538	1,538	1,538
Площадь помещений расположенных на цокольном этаже, кв. м	166,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных на цокольном этаже от общей площади	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-м этаже, к удельной ставке аналогичных объектов на цокольном этаже	1,266	1,266	1,266	1,266	1,266
Площадь помещений расположенных выше 1 этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	181,30
Удельный показатель площадей расположенных на 2-м этаже и выше от общей площади	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,0000
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов выше 1-го этажа	1,087	1,087	1,087	1,087	1,087
Отношение удельной цены объекта к удельной цене аналогичного помещения расположенного на первом этаже	1,2660	1,0000	1,0000	1,0000	1,0870
Размер корректировки на этаж расположения	-	-26,60%	-26,60%	-26,60%	-17,90%

13.2.5 Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости

Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов в единое значение осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных стоимостных показателей на весовой коэффициент.

Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет 100%.

Взвешивание результатов в дальнейших расчетах производилось по следующей модели:

$$BEC_i = \frac{1/\sum |KORP_i|}{\sum (1/\sum |KORP_{i...n}|)}$$

Где

BEC_i - весовой коэффициент объекта-аналога;

$\sum KORP_i$ - сумма относительных значений корректировок i -ого аналога;

$\sum KORP_{i...n}$ - сумма относительных значений корректировок всех объектов-аналогов.;

При определении весовых коэффициентов не учитывается корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), т.к. данная корректировка применяется для всех объектов-аналогов.

Коэффициент вариации, не превышающий значение в 33%¹⁸, говорит об однородности выбранных аналогов и подтверждает возможность их использования при расчетах в рамках настоящего Отчета.

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка на уровне 8 000 руб./кв.м/год, с учетом НДС и эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей.

Учитывая, расположение, планировку и отделку помещений оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект, возможно, использовать как помещение свободного назначения. Масштаб объекта и его конструктивные характеристики позволяют сделать вывод о том, что помещения могут сдаваться в аренду целиком. Таким образом, в качестве арендопригодной площади выступает вся площадь оцениваемого объекта.

¹⁸ Бабинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - Москва.: ТК. Ведби, Издательство Проспект, 2004 г.

Таблица 13.25. Расчет рыночной величины арендной ставки.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Источник информации	-	-	https://lytkarino.cian.ru/re nt/commercial/278307041 /	https://lytkarino.cian.ru/re nt/commercial/266928695 /	https://lytkarino.cian.ru/re nt/commercial/286017177 /	https://lytkarino.cian.ru/re nt/commercial/264047017 /
Ставка арендной платы (предложения)	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	15 000,00	13 382,00	11 981,00	11 981,00
Общая площадь, кв.м	кв.м	166,90	40,00	139,00	160,80	181,30
1. Качество прав	-	-	-	-	-	-
<i>1.1. Обременения прав пользования и владения</i>	-	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	15 000	13 382	11 981	11 981
<i>1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды</i>	-	-	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	15 000	13 382	11 981	11 981
<i>1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды</i>	-	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	15 000	13 382	11 981	11 981
2. Условия финансирования	-	-	-	-	-	-
<i>2.1. Условия включения операционных расходов в арендную ставку</i>	-	Включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные услуги	Включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные услуги	Включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные услуги	Включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные услуги	Включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные услуги
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	15 000	13 382	11 981	11 981
<i>2.2. Условия по изменению ставок арендной платы</i>	-	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	15 000	13 382	11 981	11 981

3. Особые условия	-	Особые условия аренды не зарегистрированы	Особые условия аренды не зарегистрированы	Особые условия аренды не зарегистрированы	Особые условия аренды не зарегистрированы	Особые условия аренды не зарегистрированы
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	15 000	13 382	11 981	11 981
4. Условия рынка	-	-	-	-	-	-
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>	-	апрель 2023г.	апрель 2023г.	апрель 2023г.	апрель 2023г.	апрель 2023г.
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	15 000	13 382	11 981	11 981
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>	-	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание не предусмотрено	Уторговывание не предусмотрено	Уторговывание не предусмотрено	Уторговывание не предусмотрено
Корректировка, %	-	-	-7,38%	-7,38%	-7,38%	-7,38%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	13 893	12 394	11 097	11 097
5. Местоположение	-					
<i>5.1. Местоположение относительно МКАД</i>	-	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	13 893	12 394	11 097	11 097
<i>5.2. Расположение относительно "красной линии"</i>	-	1-я ("красная линия")	1-я ("красная линия")	1-я ("красная линия")	1-я ("красная линия")	1-я ("красная линия")
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	13 893	12 394	11 097	11 097
6. Физические характеристики						
<i>6.1. Корректировка на отдельный вход</i>	-	Имеется отдельный вход в помещение	Имеется отдельный вход в помещение	Имеется отдельный вход в помещение	Имеется отдельный вход в помещение	Вход в помещение через коридор, являющийся местом общего пользования
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	6,38%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	13 893	12 394	11 097	11 805
<i>6.2. Общая площадь помещений, кв.м</i>	-	166,9	40,0	139,0	160,8	181,3
Корректировка, %	-	-	-14,05%	-1,92%	-0,39%	0,88%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	11 941	12 156	11 054	11 909
<i>6.3. Техническое состояние помещения</i>	-	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка стандарт)	Типовой ремонт (отделка стандарт)	Типовой ремонт (отделка стандарт)	Типовой ремонт (отделка стандарт)
Корректировка, %	-	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	10 747	10 940	9 949	10 718

6.4. Тип объекта	-	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	10 747	10 940	9 949	10 718
6.5. Этаж расположения	-	Цокольный	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	3-й этаж
Корректировка, %	-	-	-26,60%	-26,60%	-26,60%	-17,90%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	7 888	8 030	7 303	8 799
7. Экономические характеристики	-	-	-	-	-	-
7.1. Функциональное назначение объекта	-	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	7 888	8 030	7 303	8 799
8. Сервис и дополнительные характеристики	-	-	-	-	-	-
8.1. Наличие парковки	-	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	7 888	8 030	7 303	8 799
8.2. Наличие инженерной инфраструктуры (коммуникации)	-	Все городские коммуникации	Все городские коммуникации	Все городские коммуникации	Все городские коммуникации	Все городские коммуникации
Корректировка, %	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м в год с учетом НДС	-	7 888	8 030	7 303	8 799
Выводы	-	-	-	-	-	-
Общая чистая коррекция, %	-	-	-50,65%	-38,52%	-36,99%	-20,64%
Общая валовая коррекция, %	-	-	50,65%	38,52%	36,99%	35,16%
Коэффициенты весомости			0,2287	0,2537	0,2569	0,2607
Коэффициент вариации		7,69%	Выборка однородна			
Рыночная ставка арендной платы	руб./кв.м в год с учетом НДС	8 000				

Источник: составлено оценщиком ООО «PP Групп»

При определении площади, сдаваемой в аренду, Оценщик учитывает виды площадей объекта:

- Валовая измеренная площадь - включает всю внутреннюю площадь всех этажей здания.
- Общая арендуемая площадь (Rentable Area) - валовая измеренная площадь здания минус основные вертикальные проёмы (такие как, лифтовые шахты, вентиляция) и технические помещения.
- Площадь общего пользования этажа (Floor Common Area) - площадь этажа, которой пользуются все арендаторы этого этажа (санузлы, коридоры и т.п.).
- Площадь общего пользования здания или общественная зона здания (Building Common Area) - площади здания, предназначенные для общего использования всеми арендаторами здания, но не включённые в площади общего пользования этажа (главный холл здания, пожарные коридоры и т.п.).
- Полезная площадь - арендуемая площадь здания, исключая площади общего пользования на этажах и все площади общего пользования здания.

Типичной практикой заключения договоров является ситуация, когда арендатор заключает с собственником договор на полезную площадь. Оплата площадей общего пользования осуществляется путём установления коэффициента к арендуемой площади, по которому производится расчет оплаты. Обычно он составляет 10-16% от арендуемой площади. При расчете этого коэффициента учитывают только те площади, которыми арендатор непосредственно пользуется - вестибюли, лестницы, санузлы. При этом не учитываются площади технических этажей и вспомогательных помещений¹⁹. В других случаях арендодатель назначает арендную плату за общую арендуемую площадь, тогда учет дополнительного коэффициента не требуется.

При определении потенциального валового дохода для расчета применялась общая площадь оцениваемого помещения, так как объекты-аналоги также имеют помещения общего пользования.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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.

Простой площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

¹⁹ Источник: CRE Россия №7 (31) от 01 июля 2005 г. (<http://www.cre.ru/journalnews/1243/>)

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Величина недозагрузки при сдаче в аренду была определена на основании справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г.Нижний Новгород, 2021 год) под научным руководством Лейфера Л.А. (табл.9, стр.40). Принимаем среднее значение недозагрузки 10,00%. Доверительный интервал от 4,90% до 15,10%.

Таблица 13.26. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России и границы доверительных интервалов.

Категория городов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Москва	11,5%	6,0%	17,0%
Санкт-Петербург	5,0%	0,00%	12,5%
города с численностью населения 0,5-1 млн. чел и уровнем дохода выше среднего	12,5%	6,0%	19,0%
города с численностью населения 0,5-1 млн. чел и уровнем дохода ниже среднего	15,0%	7,3%	22,7%
города с численностью населения до 0,5 млн. чел и уровнем дохода выше среднего	10,0%	4,9%	15,1%
города с численностью населения до 0,5 млн. чел и уровнем дохода ниже среднего	13,5%	7,8%	19,2%

Распространённой практикой для заключения договоров аренды служит плата за последний месяц пользования объектом. В связи с чем риск потери арендной платы сводится к минимуму и принят Оценщиком равным 0,00%.

Общий уровень потерь рассчитывается по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_a) * (1 - K_n), \text{ где:}$$

k - коэффициент недоиспользования и неплатежей,

k_a - уровень недоиспользования;

k_n - уровень неплатежей.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы - это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Рассчитанная выше арендная ставка включает эксплуатационные расходы и не включает коммунальные платежи, таким образом, вычету подлежат операционные расходы за минусом коммунальных платежей.

Величина операционных расходов была определена на основании справочника оценщика недвижимости-2021. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости». Под редакцией Лейфера Л.А. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Нижний Новгород, 2021г. (табл.33, стр.96). Принимаем среднее значение операционных расходов 20,7%. Расширенный интервал от 18,90% до 22,50%.

Таблица 13.27. Типовые операционные расходы собственника объекта офисной недвижимости.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В*)	23,7%	21,4%	26,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	18,9%	22,5%

13.2.6 Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации - это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

- Метод рыночной выжимки.
- Метод кумулятивного построения (суммирован).
- Метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы).
- Метод инвестиционной группы.
- Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
- Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения и методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

Величина ставки капитализации была определена на основании справочника Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г.Нижний Новгород, 2021 год)

под научным руководством Лейфера Л.А. (табл.35, стр.71). Принимаем среднее значение ставки капитализации 11,00%. Доверительный интервал от 10,3% до 11,7%.

Таблица 13.28. Значение ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисные объекты	11,5%	10,6%	12,4%
Торговые объекты	11,4%	10,6%	12,2%
Объекты свободного назначения	11,0%	10,3%	11,7%

13.2.7 Оценка стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Таблица 13.29. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по доходному подходу.

Показатель	Значение
Общая площадь объекта, кв.м	166,90
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом НДС	8 000
Потенциальный валовой доход объекта, руб.	1 335 200
Коэффициент недозагрузки	10,00%
Действительный валовой доход объекта, руб.	1 201 680
Операционные расходы, %	20,70%
Операционные расходы объекта, руб./год	276 386
Чистый операционный доход объекта	925 294
Ставка капитализации, %	11,00%
Стоимость объекта оценки доходным подходом, с учетом НДС руб.	8 412 000

Источник: рассчитано оценщиком ООО «PP Групп»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по доходному подходу по состоянию на 25 апреля 2023г. с учетом НДС составляет 8 412 000 (Восемь миллионов четыреста двенадцать тысяч) руб.

13.3 Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

13.3.1 Общие положения

В рамках сравнительного подхода Оценщик считает целесообразным применение метода сравнения продаж.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной является распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), в которых хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Для расчетов использованы данные по ценам предложений (приглашений делать оферты) из открытых источников. 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 недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые должны опираться в своей работе оценщики, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные «предложений делать оферты» наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Кроме того, цены объектов-аналогов в процессе расчетов подлежат корректировкам.

Согласно п.22 ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Поскольку в данном отчете оценивается нежилое встроенное помещение, в качестве единицы выбрана единица площади - квадратный метр. Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

13.3.2 Выбор объектов-аналогов и элементов сравнения

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке коммерческой недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости Московской области. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

При определении стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись: дата предложения, расположение, тип объекта, его класс и площадь.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости

проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение в цокольном этаже жилого дома. В соответствии с результатами анализа наилучшего использования в качестве аналогов отбирались предложения о продаже встроенных нежилых помещений в жилых и нежилых зданиях. В результате проведенного анализа были отобраны предложения по продаже нежилых встроенных помещений, представленные в таблице ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв.м.

Правила отбора аналогов:

- Тип объекта - встроенные помещения;
- Материал стен - кирпич, железобетон;
- Этаж расположения - подвал, цокольный, 1-2-3 этажи.
- Функциональное назначение - помещения свободного назначения (офис, магазин, кафе, ресторан, стоматология, салон красоты);
- Площадь - от 10 до 200 кв.м;
- Месторасположение - Московская область.

Из всех выставленных на продажу, на дату оценки объектов, Оценщик считает, что данные обо всех объектах-аналогах достаточны и достоверны. Оценщик остановился на 4-ти объектах-аналогах, характеристика которых представлена в таблице ниже. Информация, приведенная в таблице ниже, получена Оценщиком из открытых источников в Интернете и из интервью с сотрудниками риэлтерских компаний или представителями собственников, выставивших предложение на рынок. Личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил. Выбранные аналоги были схематично нанесены на карту Московской области.

Таблица 13.30. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета величины 1 кв.м. в рамках сравнительного подхода.

Источник информации		https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/285906369/	https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/277445262/	https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/286005849/	https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/268846669/
Контактный телефон и лицо		8-985 820-68-04	8-965 109-45-69	8-966 061-16-60	8-966 059-27-65
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Условия продажи	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	апрель 2023г.	апрель 2023г.	апрель 2023г.	апрель 2023г.
Дата оценки	апрель 2023г.	-	-	-	-
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Назначение объекта	Офисное	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Внешний вид					
Местоположение	Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П	Московская область, г.Лыткарино, ул.Колхозная, д.4к2	Московская область, г.Лыткарино, ул.Коммунистическая, д.55	Московская область, г.Лыткарино, 2-й микрорайон, 7-й квартал, д.5А	Московская область, г.Лыткарино, 3-й микрорайон, 3А квартал, д.24
Расположение относительно красной линии	1-я ("красная линия")	1-я линия, ("красная линия")	1-я линия, ("красная линия")	1-я линия, ("красная линия")	1-я линия, ("красная линия")
Этаж расположения	Цокольный	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Наличие отдельного входа	Имеется отдельный вход в помещение	Имеется отдельный вход в помещение	Имеется отдельный вход в помещение	Имеется отдельный вход в помещение	Имеется отдельный вход в помещение
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Площадь помещения, кв.м.	166,9	85,0	95,0	191,0	102,8
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Физическое состояние	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка стандарт)	Типовой ремонт (отделка стандарт)	Типовой ремонт (отделка стандарт)
Цена предложения с НДС, руб.		6 600 000	7 500 000	14 900 000	11 500 000
Цена предложения с НДС, кв.м/руб.		77 647	78 947	78 010	111 868

Источник: составлено оценщиком ООО «PP Групп»

Рисунок 13.3. Карта расположения Объекта оценки и объектов-аналогов.



Источник: составлено оценщиком ООО «РР Групп»

Таблица 13.31. Фотографии аналогов.

Аналог №1		
Аналог №2		
Аналог №3		
Аналог №4		

13.3.3 Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц и элементов сравнения

При проведении оценки были использованы обязательные элементы сравнения, установленные п. 22е ФСО № 7, а также дополнительные элементы сравнения, выявленные в ходе анализа рынка объекта оценки. Далее приведен полный перечень элементов сравнения, использованных для сравнения объекта оценки с объектами-аналогами:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения);
- Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- Условия рынка;
- Тип объекта;
- Местоположение;
- Этаж расположения;
- Площадь;
- Состояние отделки;
- Наличие отдельного входа;
- Наличие парковки автотранспорта;
- Доступ к объекту;
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене).

Единицей сравнения в данном сегменте рынка является стоимость за 1 кв. м общей площади объекта недвижимости. Далее приведена выборка объектов-аналогов и элементы сравнения, по которым будет осуществляться сопоставление единого объекта недвижимости и объектов-аналогов.

13.3.4 Внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);

- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

- денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка; к денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;
- денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; к денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок):

- процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи;
- вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

1. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание). 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. По мнению Оценщика, 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.

Таблица 13.32. Расчет корректировки на торг.

Тип объекта	Верхняя граница, %	Нижняя граница, %	Величина скидки на торг	Источник
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	10,00%	3,00%	6,50%	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3108-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda
Офисные объекты класса С и ниже	10,20%	9,10%	9,65%	Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Полная версия. ЗАО "ПЦФКиО", (табл.448, стр.460)

Офисно-торговая недвижимость	12,00%	10,00%	11,00%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №31, 2022г., Москва, 2022г. (табл. 1.3.2., стр.21)
Офисно-торговая недвижимость	13,00%	10,00%	11,50%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2023, 2023г. (табл.70, стр.111)
Среднее значение корректировки на торг, %	11,30%	8,03%	9,66%	

Источник: составлено оценщиком ООО «PP Групп»

Согласно данным, представленным в таблице выше, скидка на торг при продаже офисно-торговой недвижимости составляет 8,03%-11,30% от первоначальной величины цены предложения, с учетом месторасположения объекта и спроса на него со стороны покупателей, принимается среднее значение указанного диапазона 9,66% со знаком «-».

2. Корректировка на дату продажи. Данная корректировка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке коммерческой недвижимости.

3. Корректировка на условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, и время экспозиции ниже, чем в среднем по рынку. Поскольку Оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи не требуется.

4. Корректировка на тип объекта. Объект оценки и аналоги представляют собой встроенные помещения. Согласно данным справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2021.

Таблица 13.33. Корректировка на тип объекта.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цены такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и

скидки для сравнительного подхода. Полная версия, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, октябрь 2021г., (обновлено на февраль 2022), табл.243, стр.301.

Таблица 13.34. Расчет корректировки на тип объекта.

	Тип объекта	Корректировка на тип объекта, %
Объект оценки	Встроенное помещение	-
Аналог №1	Встроенное помещение	0,00%
Аналог №2	Встроенное помещение	0,00%
Аналог №3	Встроенное помещение	0,00%
Аналог №4	Встроенное помещение	0,00%

Источник: составлено оценщиком ООО «PP Групп»

5. Корректировка на наличие отдельного входа В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости Московского региона экспертами установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет наличие отдельного входа. Согласно данным справочника оценщика недвижимости-2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2021.

Таблица 13.35. Величина корректировки на наличие отдельного входа.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цены такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,92	0,94

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, октябрь 2021г., (обновлено на февраль 2022), табл.299, стр.340.

Таблица 13.36. Расчет корректировки на наличие отдельного входа.

	Наличие отдельного входа	Корректировка на наличие отдельного входа, %
Объект оценки	Имеется отдельный вход в помещение	-
Аналог №1	Имеется отдельный вход в помещение	0,00%
Аналог №2	Имеется отдельный вход в помещение	0,00%
Аналог №3	Имеется отдельный вход в помещение	0,00%
Аналог №4	Имеется отдельный вход в помещение	0,00%

Источник информации: составлено оценщиком ООО «ПФК»

6. Корректировка на местоположение. Данная корректировка отражает тот факт, что цены на коммерческую недвижимость изменяются в зависимости от ее местоположения, причем влияет не только факт удаленности от областного или районного центра, но и расположение на оживленных магистралях. Корректировка на местоположение была рассчитана основе «Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам II полугодия 2022г.», подготовленного ООО «ПФК», http://pfagroup.ru/?page_id=148:

- Регион - Московская область;
- Тип объекта недвижимости - помещения офисного назначения.

Таблица 13.37. Сводные данные по продаже офисов МР за пределами МКАД.

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	107 000	76 200	44 500	39 600
Северо-восток	89 500	67 500	48 100	-
Восток	91 900	53 700	38 900	31 600
Юго-восток	92 300	56 100	37 800	43 600
Юг	113 000	65 000	51 200	36 700
Юго-запад	149 000	65 100	41 900	29 200
Запад	105 500	54 300	39 300	30 500
Северо-запад	124 500	86 400	55 500	-
Среднее значение по ЭЗ	109 100	65 500	44 700	35 200

Таблица 13.38. Величина корректировки на местоположение.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Экономическая зона	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)
Направление	Юго-Восток	Юго-Восток	Юго-Восток	Юго-Восток	Юго-Восток
Средняя цена офисов, руб./кв.м	56 100	56 100	56 100	56 100	56 100
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник информации: составлено оценщиком ООО «ПФК»

7. Корректировка на расположение относительно «красной линии». В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости экспертами установлено, что месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Согласно данным справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2021.

Таблица 13.39. Корректировка на расположение относительно красной линии.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,87	0.83	0.91

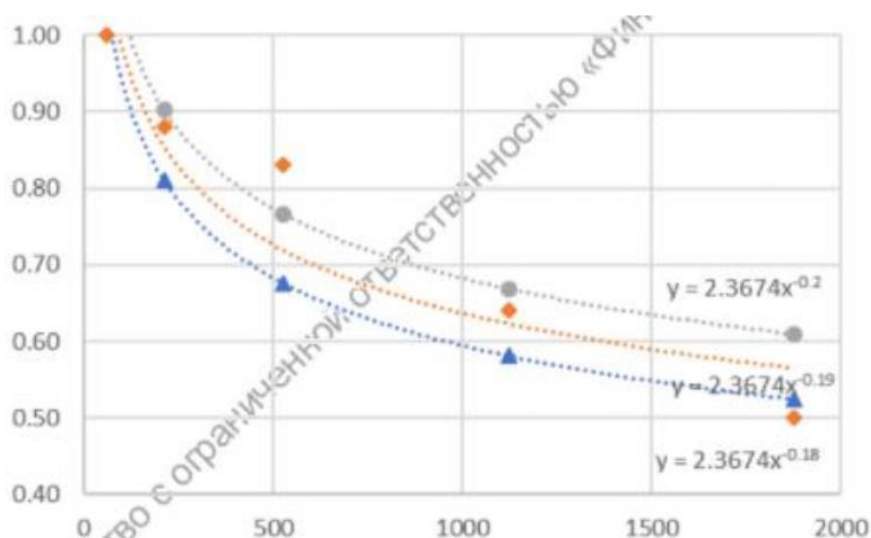
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, октябрь 2021г., (обновлено на февраль 2022), табл.78, стр.161.

Таблица 13.40. Расчет корректировки расположение относительно «красной линии».

	Расположение относительно «красной линии»	Корректировка на расположение относительно «красной линии», %
Объект аренды	1-я линия («красная линия»)	-
Аналог №1	1-я линия («красная линия»)	0,00%
Аналог №2	1-я линия («красная линия»)	0,00%
Аналог №3	1-я линия («красная линия»)	0,00%
Аналог №4	1-я линия («красная линия»)	0,00%

8. Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м², как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа. Величина корректировки учитывающего разницу в площади (фактор масштаба), определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2021 (рис.130, стр.318).

Рисунок 13.4. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел. (фактор масштаба).



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, октябрь 2021г., (обновлено на февраль 2022), рис.87, стр.282.

Корректировка на зависимость удельной цены от площади Объекта офисного назначения определяется по формуле:

$$Y = 2,3674x^{-0,19}$$

Y - функция, учитывающая зависимость между площадью и его ценой продажи;

X - площадь Объекта, кв.м.

Таблица 13.41. Корректировка на площадь (фактор масштаба).

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая площадь, кв.м	166,9	85,0	95,0	191,0	102,8
Относительная удельная цена	0,8954	1,0178	0,9966	0,8727	0,9817
Величина корректировки	-	-12,03%	-10,15%	2,60%	-8,79%

Источник информации: расчет Оценщика ООО «PP Групп».

9. Корректировка на наличие свободного доступа к объекту. Расположение офисно-торгового 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. Величина корректировки, учитывающая наличие свободного доступа к объекту, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2021.

Таблица 13.42. Корректировка на наличие свободного доступа к объекту.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,82

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2021), Нижний Новгород, октябрь 2021г. ЗАО «ПЦФКиО», табл.217, стр.262.

Таблица 13.43. Расчет корректировки на наличие парковки.

	Доступ к объекту	Корректировка на доступ к объекту, %
Объект оценки	Свободный доступ к объекту, без ограничений на территорию	-
Аналог №1	Свободный доступ к объекту, без ограничений на территорию	0,00%
Аналог №2	Свободный доступ к объекту, без ограничений на территорию	0,00%
Аналог №3	Свободный доступ к объекту, без ограничений на территорию	0,00%
Аналог №4	Свободный доступ к объекту, без ограничений на территорию	0,00%

10. Корректировка на наличие парковки. К основным показателям обеспеченности инфраструктурой относят наличие мест для парковки автомобилей. При прочих равных условиях наличие у коммерческого объекта недвижимости паркинга может оказывать существенное влияние на его стоимость. По данным справочника Оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021г., под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 13.44. Корректировка на наличие парковки (матрица коэффициентов).

Офисные объекты		Аналог		
		Организованная	Стихийная	Без парковки
Объект оценки	Организованная	1,00	1,05	1,09
	Стихийная	0,95	1,00	1,04
	Без парковки	0,92	0,96	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2021, табл.189, стр.247.

Таблица 13.45. Расчет корректировки на тип парковки.

	Тип парковки	Корректировка на тип парковки, %
Объект оценки	Стихийная парковка	-
Аналог №1	Стихийная парковка	0,00%
Аналог №2	Стихийная парковка	0,00%
Аналог №3	Стихийная парковка	0,00%
Аналог №4	Стихийная парковка	0,00%

Источник информации: расчет Оценщика ООО «PP Групп»

11. Корректировка на техническое (физическое) состояние. Далее необходимо учесть разницу в состоянии объекта оценки и объектов-аналогов. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию объекта оценки. Данная корректировка отражает тот факт, что нежилые помещения, в которых проведен ремонт и находятся в хорошем состоянии, более привлекательны для потенциальных инвесторов (покупателей). Величина корректировки, учитывающая разницу в физическом состоянии объекта оценки и аналога, определена на основании справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., ЗАО «ПЦФКиО».

Таблица 13.46. Корректировка на физическое состояние.

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		Комфортный ремонт (отделки премиум)	Типовой ремонт (отделка стандарт)	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	Комфортный ремонт (отделки премиум)	1,00	1,19	1,33	1,50
	Типовой ремонт (отделка стандарт)	0,84	1,00	1,12	1,26
	Требуется косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	Требуется капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и

скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2021, табл.409, стр.384.

Таблица 13.47. Расчет корректировки на техническое состояние.

	Физическое состояние	Корректировка на физическое состояние, %
Объект оценки	Требуется косметического ремонта	-
Аналог №1	Требуется косметического ремонта	0,00%
Аналог №2	Типовой ремонт (отделка стандарт)	$= (0,90/1,00 - 1,00) = -10,00\%$
Аналог №3	Типовой ремонт (отделка стандарт)	$= (0,90/1,00 - 1,00) = -10,00\%$
Аналог №4	Типовой ремонт (отделка стандарт)	$= (0,90/1,00 - 1,00) = -10,00\%$

12. Этаж расположения. Корректировка на этаж расположения помещений в здании учитывается, если уровень расположения помещений объекта оценки существенно отличается от уровня расположения помещений объекта-аналога. Как правило, объекты офисно-торгового назначения, расположенные на 1 этажах жилых и административных зданий, имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе и подвале или на этажах выше первого. Величина корректировки, учитывающая расположение встроенного помещения в здании (этаж) объекта оценки и объектов-аналогов, определена на основании данных справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2021.

Таблица 13.48. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,92	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,63	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,66	0,76

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2021, табл.281, стр.330.

Таблица 13.49. Расчет корректировки на этаж расположения помещения.

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая площадь, кв. м	166,90	85,00	95,00	191,00	102,80
Этаж расположения	Цокольный	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Площадь помещений расположенных на 1 этаже, кв. м	0,00	85,00	95,00	191,00	102,80
Удельный показатель площадей расположенных на 1-м этаже от общей площади	0,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Площадь помещений расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных в подвале от общей площади	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов в подвале	1,370	1,370	1,370	1,370	1,370
Площадь помещений расположенных на цокольном этаже, кв. м	166,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Удельный показатель площадей расположенных на цокольном этаже от общей площади	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-м этаже, к удельной ставке аналогичных объектов на цокольном этаже	1,235	1,235	1,235	1,235	1,235
Площадь помещений расположенных выше 1 этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Удельный показатель площадей расположенных на 2-м этаже и выше от общей площади	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов выше 1-го этажа	1,1111	1,1111	1,1111	1,1111	1,1111
Отношение удельной цены объекта к удельной цене аналогичного помещения расположенного на первом этаже	1,2350	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Размер корректировки на этаж расположения	-	-23,50%	-23,50%	-23,50%	-23,50%

13.3.5 Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости

Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов в единое значение осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных стоимостных показателей на весовой коэффициент.

Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет 100%.

Взвешивание результатов в дальнейших расчетах производилось по следующей модели:

$$BEC_i = \frac{1/\sum |KORP_i|}{\sum (1/\sum |KORP_{i...n}|)}$$

Где

BEC_i - весовой коэффициент объекта-аналога;

$\sum KORP_i$ - сумма относительных значений корректировок i -ого аналога;

$\sum KORP_{i...n}$ - сумма относительных значений корректировок всех объектов-аналогов.;

При определении весовых коэффициентов не учитывается корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), т.к. данная корректировка применяется для всех объектов-аналогов.

Коэффициент вариации, не превышающий значение в 33%²⁰, говорит об однородности выбранных аналогов и подтверждает возможность их использования при расчетах в рамках настоящего Отчета.

²⁰ Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - Москва.: ТК. Ведби, Издательство Проспект, 2004 г.

Таблица 13.50. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с учетом НДС, руб.	6 600 000	7 500 000	14 900 000	11 500 000
Общая площадь, кв.м.	85,00	95,00	191,00	102,80
Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.	77 647	78 947	78 010	111 868
Корректировка на уторговывание	-9,66%	-9,66%	-9,66%	-9,66%
Скорректированная цена №1, руб.	70 146	71 321	70 474	101 062
Корректировка на дату продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №2, руб.	70 146	71 321	70 474	101 062
Корректировка на правовой статус	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №3, руб.	70 146	71 321	70 474	101 062
Корректировка на тип объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №4, руб.	70 146	71 321	70 474	101 062
Корректировка на наличие отдельного входа	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №5, руб.	70 146	71 321	70 474	101 062
Корректировка на доступ к объекту	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №6, руб.	70 146	71 321	70 474	101 062
Корректировка на местоположение относительно МКАД	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №7, руб.	70 146	71 321	70 474	101 062
Корректировка на площадь	-12,03%	-10,15%	2,60%	-8,79%
Скорректированная цена №8, руб.	61 707	64 082	72 306	92 179
Корректировка на материал стен	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №9, руб.	61 707	64 082	72 306	92 179
Корректировка на коммуникации	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №10, руб.	61 707	64 082	72 306	92 179
Корректировка на наличие парковки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №11, руб.	61 707	64 082	72 306	92 179
Корректировка на этаж расположения, %	-23,50%	-23,50%	-23,50%	-23,50%
Скорректированная цена №12, руб.	47 206	49 023	55 314	70 517
Корректировка на линию застройки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №13, руб.	47 206	49 023	55 314	70 517
Корректировка на физическое состояние, %	0,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена №15, руб.	47 206	44 121	49 783	63 465
Коэффициент вариации, %	-	-	-	16,69%
Количество корректировок	3	4	4	4
Удельный вес по количеству корректировок	30,7692%	23,0769%	23,0769%	23,0769%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м</i>				<i>50 841</i>
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	39,2043%	44,1231%	36,1838%	43,2680%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	25,3052%	24,2980%	25,9237%	24,4731%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м</i>				<i>51 104</i>
Итоговая стоимость 1 кв.м. с учетом НДС, руб.				50 973
Общая площадь Объекта оценки, кв.м.				166,9
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.				8 507 000

Источник: рассчитано оценщиком ООО "PP Групп"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу по состоянию на 25 апреля 2023г. с учетом НДС составляет 8 507 000 (Восемь миллионов пятьсот семь тысяч) руб.

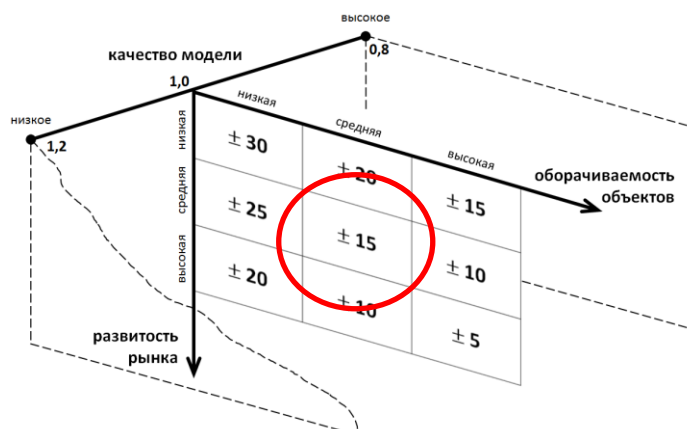
13.4 Согласование полученных результатов

Согласно п.3 ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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».

Экономическая и математическая сущность диапазона стоимости, полученной при применении разных подходов (методов), идентична сущности интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки.

Таким образом, применительно к границам диапазона стоимости, полученной при использовании подхода (метода) оценки, справедливы все положения, изложенные в отношении интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки. Это значит, что может быть использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, пример которой применительно к оценке недвижимости был предложен в «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости»²¹ на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 - 2015 годах (см. рисунок ниже).

Рисунок 13.5. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %.



²¹ Ильин М.О., Лебединский В.И. - [Электронный ресурс] // srososvet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srososvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Рассматриваемые методические рекомендации подразумевают следующий алгоритм действий:

Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.

Характеристика развитости рынка:

- низкая - депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя - региональные центры;
- высокая - города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая - крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя - коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая - стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Шаг 2. Определение показателя качества модели.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета - информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8-1,2.

Шаг 3. Определение диапазона по формуле:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k,$$

где:

$d_{\%}$ - диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ - диапазон стоимости по критериям «развитость рынка», «оборачиваемость объектов», %;

k - показатель качества модели, ед.

Таким образом, развитость рынка объекта оценки - средняя, оборачиваемость объекта исследования - средняя, качество модели равно 1,00. Учитывая характеристики развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов, а также, принимая среднее значение показателя «качество модели», Оценщик определяет разброс цен на уровне +/-15%.

Итоговый анализ диапазонов, определение итоговой величины рыночной стоимости и ее интервала могут быть представлены в виде, показанном в таблице ниже.

Таблица 13.51. Анализ диапазонов стоимости.

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	8 507 000	8 412 000
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	15		
Показатель качества модели, ед.	-	1	1
Диапазон стоимости, ± %	-	15	15
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	-	7 230 950	7 150 200
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	-	9 783 050	9 673 800
Существенность отличий	Отличия несущественны : результат доходного подхода находится внутри границ диапазона стоимости, полученной сравнительным подходом; результат сравнительного подхода находится внутри границ диапазона стоимости, полученной доходным подходом		
Анализ и установление причин расхождений	Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты двух подходов к оценке.		
	При определении рыночной стоимости объекта оценки были получены различные промежуточные результаты, расхождения объясняются отличием в методологии выбранных методов оценки и использования в ходе оценки разных исходных данных.		
	Исходя из общепринятой оценочной практики, расхождения между результатами, полученными в результате применения различных подходов к оценке, не должны превышать 30%.		
	Расхождение между результатами, полученными от применения доходного и сравнительного подходов в настоящем отчете составляет не более 5,0%, что подтверждает однородность информации, привлеченной из различных источников, а также достоверность расчетов		

Вывод: На основании данной информации можно сделать вывод о том, что результаты сравнительного подхода попадают в диапазон стоимости, определенной в рамках доходного подхода, а результаты доходного подхода попадают в диапазон стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, Оценщик счел возможным применять результаты расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного и доходного подходов в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки.

В рамках процедуры согласования Оценщик должен взвесить величины рыночной стоимости Объекта оценки, полученные в рамках каждого из примененных подходов. При этом Оценщик должен учитывать возможности применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

- ✓ Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- ✓ Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- ✓ Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- ✓ Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи двух подходов, был применен экспертный метод.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки, должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный Оценщиком способ согласования, а также все сделанные Оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания и должны обосновать выбор использованных весов.

Другими словами, согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Весовое значение каждого подхода может рассчитываться как экспертным, так и математическим методами. В настоящем отчете Оценщик считает обоснованным применение экспертного метода согласования результатов, опираясь на свой опыт и знания, задание на оценку, тип оцениваемого имущества, а также логику и экономический смысл полученных в ходе детального анализа результатов оценки в рамках каждого подхода.

При оценке объекта оценки Оценщиком были применены два из трех стандартных подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Выше в Таблице 13.52. отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с п.3 ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», и для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки.

Для окончательного согласования результатов оценки Оценщик использовал процедуру взвешивания, то есть придания весовых коэффициентов результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Рыночная стоимость (V, руб.) с использованием весовых коэффициентов определяется по следующему формуле:

$$V = (V1 \times Q1) + (V2 \times Q2) + (V3 \times Q3),$$

где V1, V2, V3 - стоимость объекта оценки, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами;

Q1, Q2, Q3 - весовые показатели затратного, сравнительного и доходного подходов.

Принятые значения весовых коэффициентов отражают точку зрения Оценщика. Никакие другие источники получения конкретных значений данных коэффициентов, кроме материалов экспертных анализов, суждений и заключений, существовать и, следовательно, применяться не могут.

Поскольку объектом оценки является встроенное помещение в жилом доме, принимая решение о выборе способов и методов расчета рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик обоснованно отказался от использования методов затратного подхода к его оценке. Обоснование отказа подробно изложено в разделе 13.1 настоящего Отчета.

Сравнительный подход - метод оценки рыночной стоимости, который базируется на анализе рынка предложений по купле - продаже недвижимости, поэтому наиболее точно отражает стоимость недвижимого имущества. По сути, степень полезности недвижимого имущества формируется существующими спросом и предложением, конкуренцией, иными рыночными факторами, которые прямо или косвенно воздействуют на его стоимость, при условии, что рынок является развитым и на нем обращается большое количество однородных, сходных по своим характеристикам и полезности объектов недвижимости.

Согласно п.5 ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход применяется, при следующих условиях:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок

с аналогами осуществляется на рынке);

- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости в Московской области, а также телефонных переговоров и интервью с представителями агентств недвижимости и риэлторами, Оценщиком было обнаружено и систематизировано достаточное количество предложений о продаже и аренде встроенных помещений свободного назначения, схожих по своим свойствам и характеристикам с оцениваемым объектом. Наиболее показательная выборка представлена в Разделе 11 «Анализ рынка Объекта оценки» настоящего Отчета. Вследствие этого, Оценщику удалось:

Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;

Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Обоснование применения (отказа) и расчет корректировок изложены в рамках сравнительного подхода в разделах 13.1 настоящего Отчета.

Проанализированный массив данных, с использованием достаточного количества общедоступных источников информации, а также сопоставление полученных результатов оценки с диапазоном цен, представленным на рынке аналогичной коммерческой недвижимости, позволяет говорить Оценщику о значительной степени достоверности, объективности и точности рыночной стоимости объекта оценки при проведении оценки методами сравнительного подхода. Оценка в рамках сравнительного подхода основывается на рыночной информации с учетом тех корректировок, которые возможно было осуществить на основе имеющейся в распоряжении Оценщика информации. 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.м. коммерческой недвижимости может иметь разнонаправленную динамику вызывает сложность в объяснении и выявлении зависимости рыночных цен предложения на объекты от основных ценообразующих факторов (местоположение, техническое состояние объекта, площадь объекта и др.), 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.

Согласно п.11 ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

В соответствии с п.12 ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)» доходный подход применяется при следующих условиях:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей стоимости прав на будущие доходы.

Основываясь на том факте, что объектом оценки выступает коммерческая недвижимость, способная приносить собственнику постоянный доход, в рамках настоящего отчета Оценщиком был применен метод прямой капитализации.

Реализуя доходный подход методом капитализации денежных потоков, Оценщик:

1. Исследовал способность объекта оценки приносить поток доходов;
2. Проанализировал рынок арендных ставок в городах Московской области, как главного постоянного источника дохода от пользования объектом оценки, с учетом его наиболее эффективного использования;
3. Определил для собственника наиболее эффективный вариант использования оцениваемого объекта;

4. Произвел расчет величины затрат собственника на содержание объекта оценки;
5. Определил ставку капитализации, соответствующую реалиям рыночной ситуации на рынке коммерческой недвижимости Московской области;
6. Произвел капитализацию чистого операционного дохода от владения собственником объектом недвижимости.

В ходе произведенного в соответствующих разделах настоящего Отчета анализа, расчетов и суждений, Оценщик использовал информацию об экономическом положении и деловой активности сложившейся на рынке аренды в Московской области на дату оценки, представленную в публичных средствах массовой информации, банковском секторе, а также предоставленную собственником и арендаторами объекта оценки.

По завершении Оценщиком была получена итоговая 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. Доходный подход является более сложным с позиции обоснования полученных результатов, так как базируется не только на прямых рыночных показателях и сравнении продаж, но и определенных допущениях в экспертных суждениях самого Оценщика при выборе тех или иных показателей, применявшихся в процессе оценки доходным подходом, а также дополнительных экономических расчетов (расчет арендной ставки, расчет операционных расходов, расчет чистого операционного дохода, расчет ставки капитализации и прочее).

Как было указано выше, основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем. Особенно остро данная проблема встает в периоды нестабильной экономической ситуации. Тем не менее, именно применение доходного подхода позволяет измерить степень доходности объекта и определить степень его инвестиционной привлекательности в сегодняшних условиях.

Руководствуясь вышеизложенными доводами и фактами, опытом Оценщика, принимая во внимание преимущества и недостатки используемых методов, а также исходя из принципов достаточности и обоснованности использованной информации, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

Таблица 13.52. Расчет итоговой рыночной стоимости.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу, с учетом НДС, руб.	Вес	Стоимость по сравнительному подходу, с учетом НДС, руб.	Вес	Стоимость по доходному подходу, с учетом НДС, руб.	Вес	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Нежилые помещения, этаж расположения: цокольный, кадастровый №50:53:0020103:2575, общая площадь 166,9 кв.м, адрес объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.13.1. настоящего Отчета об оценке)	0,00	8 507 000	0,5	8 412 000	0,5	8 460 000	7 050 000

Источник: рассчитано оценщиком ООО "РР Групп"

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, цокольный этаж, кадастровый №50:53:0020103:2575, общей площадью 166,9 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П составляет на 25 апреля 2023г. с учетом НДС **8 460 000** (Восемь миллионов четыреста шестьдесят тысяч) руб. и без учета НДС **7 050 000** (Семь миллионов пятьдесят тысяч) руб.

13.5 Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость нежилого помещения, цокольный этаж, кадастровый №50:53:0020103:2575, общей площадью 166,9 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Лыткарино, ул.Ухтомского, д.25, пом.П, по состоянию на 25 апреля 2023г., составляет с учетом НДС:

8 460 000 (Восемь миллионов четыреста шестьдесят тысяч) рублей

без учета НДС

7 050 000 (Семь миллионов пятьдесят тысяч) рублей

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

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; ФСО II «Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; ФСО III «Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», ФСО IV «Задание на оценку (ФСО IV)», ФСО V «Подходы и методы оценки (ФСО V)», ФСО VI «Отчет об оценке (ФСО VI)», ФСО №7 «Оценка недвижимости», Стандартами и правилами ассоциации СРОО «СВОД».

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «PP Групп»

Оценщик I категории



Габжамилев Р.С.

Габжамилев Р.С.
25 апреля 2023г.

14. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.

На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Земельный кодекс РФ
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с изменениями и дополнениями
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611

Справочная литература и методические материалы

- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованы к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011).
- Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996-2022.
- Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. - М.: «Маросейка», 2009г.
- Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. Математические методы оценки стоимости имущества. - М.: Маросейка, 2014г.
- Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. - 6-е изд. - М.: Альпина Паблишерз, 2010г.
- Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. - СПб.: Издательство «МКС», 2007г.
- Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научнометодические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012г.
- Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций - СПб.: Издательство «МКС», 2007г.
- Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. - СПб.: МКС, 2000г.

Источники рыночной и общей информации

- Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).
- Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021).
- Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021).
- Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №31, 2022г., Москва, 2022г., под.ред. к.т.н. Е.Е.Яскевича.
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2023, 2023г., под.ред. к.т.н. Е.Е.Яскевича.

Источники рыночной и общей информации

Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).

15. Приложения

15.1 Приложения №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Аналоги для расчета рыночной стоимости доходным подходом

Свободное назначение, 40 м²
Московская область, Лыткарино, ул. Ленина, 12 На карте
Новорязанское шоссе, 18 км от МКАД Новогорьевское шоссе, 16 км от МКАД

50 000 Р/мес. ↑
15 000 Р за м² в год
+7 965 109-81-40

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

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

Написать

ID 84012381

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

40 м² Площадь 1 из 19 Этаж Свободно Помещение

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

Охват населения Арендные ставки рядом

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

и позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

+7 965 109-81-40

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

Условия сделки

Цена	50 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	15 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	2 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать

Общая информация

Высота потолков	3 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	2

Московская область, Лыткарино, ул. Ленина, 12
Новорязанское шоссе, 18 км от МКАД Новогорьевское шоссе, 16 км от МКАД


Поклониться ридом Инфраструктура Панорама

<https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/278307041/>

Сдам помещение свободного назначения, 139 м²

ЖК «Прибрежный», Дом 6к1 (корп. 1), сдан в 2 кв. 2014
Московская область, Лыткарино, Колхозная ул., 6к1 [На карте](#)
Новоарзанское шоссе, 18 км от МКАД Новоарзанское шоссе, 17 км от МКАД

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



16 фото

139 м² Площадь 1 из 17 Этаж Свободно Помещение

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в PDF-отчёт

155 000 Р/мес.
13 382 Р за м² в год
+7 916 877-28-85

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

Написать

ID 13897153
Ещё 2 объекта

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

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 916 877-28-85

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

Условия сделки

Цена	155 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	13 382 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 25 833 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия [Пожаловаться](#)

Общая информация

Высота потолков	3,5 м
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	40

ЖК «Прибрежный», Дом 6к1 (корп. 1), сдан в 2 кв. 2014
Московская область, Лыткарино, Колхозная ул., 6к1
Новоарзанское шоссе, 18 км от МКАД Новоарзанское шоссе, 17 км от МКАД


<https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/266928695/>

Снять коммерческую недвижимость... Поиск на карте ЦИАН в Москве... Снять помещение свободного назначения... lytkarino.cian.ru/rent/commercial/286017177/

Свободное назначение, 160,8 м²

Московская область, Лыткарино, Колхозная ул., 4к2 На карте
Новорязанское шоссе, 18 км от МКАД Новогорьевское шоссе, 17 км от МКАД

В избранное Поделиться Показать



32 фото

160,8 м² Площадь 1 из 17 Этаж Свободно Помещение

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в PDF-отчёт
Охват населения Арендные ставки рядом

180 000 Р/мес.
13 433 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии
+7 964 631-93-90
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать

ID 47480547

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

Фотографии (32) Описание На карте Контактное лицо Показы объявления

предусмотрены доступ, усн, коммуналка оплачивается отдельно.

Преимущественно рассматриваю арендаторов, кому подходит кабинетная планировка: мед центр, барбершоп, салон красоты.
Остальные предложения с изменением планировки и тп тоже рассмотрю, звоните обговорим

Возможное назначение
Офис
Торговая площадь
Еще: медицинский центр, магазин, стоматология, коммерция, тра салон, алкомаркет, зубная поликлиника, клиника, косметика, косметология, массажный салон, нотариальная контора, представительство, салон, свободное назначение, торговля, торговое

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

Условия сделки

Цена	180 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	13 433 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать

Свободное назначение, 160,8 м² В избранное

180 000 Р/мес.
13 433 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии
+7 964 631-93-90
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать

ID 47480547

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

<https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/286017177/>

Аренда помещения свободно

lytkarino.cian.ru/rent/commercial/264047017/

Свободное назначение, 181,3 м²

Московская область, Лыткарино, ул. Ухтомского, с4/1 На карте

Котельники - 30 мин. на транспорте

Новогорьское шоссе, 18 км от МКАД Новогорьское шоссе, 16 км от МКАД

В избранное

Поделиться

Пополнить

9 фото

181,3 м²

Площадь

3 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

Охват населения

Арендные ставки рядом

181 000 Р/мес.

11 981 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

+7 965 402-06-76

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

ID 28036

Р/В:

Ещё 4 объекта

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Купить отчёт за 350 Р

Посмотреть пример отчёта

Помещение свободного назначения 181.3м

Коммерческий 4-этажный комплекс Президентский расположен в центральной части г.Лыткарино в окружении жилых домов, колледжа, дома культуры. В здании комплекса расположен супермаркет и офисные помещения. Охрана, лифт. Помещение расположено на 3 этаже, с чистой отделкой, панорамным остеклением, 2 с/у. Планировка кабинетная. Из помещения есть выход на балкон. Идеально подходит под МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР или ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ. Коммунальные платежи в указанную стоимость не входят и оплачиваются дополнительно (по счётчикам). Оперативный показ по предварительной договорённости.

Возможное назначение

Офис

Ещё: ателье одежды, бытовые услуги, цветы, аптека, шоурум, фотостудия, авиа кассы, детский магазин, детский центр, зоомагазин, салон связи, свободное назначение, косметология, школа, детский клуб, стоматология, букамерская контора, медицинский центр

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

+7 965 402-06-76

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Условия сделки

Цена	181 000 Р/мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	11 981 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	12 мес.

<https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/264047017/>

Аналоги для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом

Свободное назначение, 85 м²
Московская область, Лыткарино, Колхозная ул., 4к2 На карте
Новорязанское шоссе, 18 км от МКАД Новогорьское шоссе, 17 км от МКАД

6 600 000 Р
77 648 Р за м²
+7 985 820-68-04

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

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

Написать

ID 13782275
PRO
Еще 13 объектов

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

85 м² Площадь
1 из 17 Этаж
Свободно Помещение

4 фото

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Планировочный график
- Топология коммуникаций

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Основное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Еще: выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, бытовые услуги, цветы

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 985 820-68-04

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

Условия сделки

Цена	6 600 000 Р	Налог	НДС не облагается
Ставка	77 648 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Под чистовую отделку
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	40

Московская область, Лыткарино, Колхозная ул., 4к2

<https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/285906369/>


Купить помещение свободно: x

lytkarino.cian.ru/sale/commercial/277445262/

Свободное назначение, 95 м²

Московская область, Лыткарино, Коммунистическая ул. 55 На карте
 Новорязанское шоссе, 18 км от МКАД Новогорьевское шоссе, 16 км от МКАД

В избранное Поделиться Добавить в избранное Показать фото



9 фото

95 м² Площадь 1 из 4 Этаж Свободно Помещение

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:
 Охват населения Арендные ставки рядом
 Пешеходный трафик Точки питания

7 500 000 Р +
 78 948 Р за м²

Показать телефон
 Написать

Миллер АНКОР АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

Фотографии (9) Описание На карте Похожие объявления

- принадлежит помещению: свободный назначения;
- Коммерческое помещение площадью 95 кв. м. Отдельный вход.
- Подходит под пункт выдачи, клиника, стоматология, парикмахерская, салон красоты и т. д.

Возможное назначение

Офис
 Торговая площадь

Еще: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, медицинский центр, аптека, ломбард, стоматология, арендный бизнес, интернет магазин, косметология, пункт выдачи

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
 +7 965 109-45-69

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показанный номер

Условия сделки

Цена	7 500 000 Р	Налог	УСН
Ставка	78 948 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Общая информация

Вход Отдельный со двора
 Состояние Типовой ремонт
 Количество мокрых точек 1

<https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/277445262/>

Купить помещение свободное: x

lytkarino.cian.ru/sale/commercial/286005849/

Свободное назначение, 191 м²

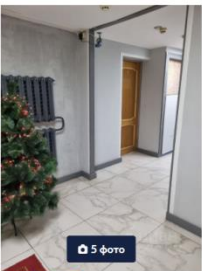
Московская область, Лыткарино, 2-й микрорайон, 7-й квартал, 5А На карте

Котельники

Новорязанское шоссе, 18 км от МКАД Новогорьское шоссе, 16 км от МКАД

В избранное Поделиться

Пожалуйста



5 фото

191 м² Площадь 1 из 5 Этаж Занято до янв 2024 Помещение

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

14 900 000 Р

78 011 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

+7 966 061-16-60

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать

ID 27707285

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 191 м² В избранное

+7 966 061-16-60

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Условия сделки

Цена	14 900 000 Р	Налог	УСН
Ставка	78 011 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Пожалуйста

Общая информация

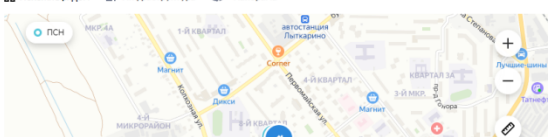
Высота потолков	2,5 м
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Типовой ремонт

Московская область, Лыткарино, 2-й микрорайон, 7-й квартал, 5А

Котельники

Новорязанское шоссе, 18 км от МКАД Новогорьское шоссе, 16 км от МКАД

Поклонимся рядом Инфраструктура Панорама



ПОН


<https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/286005849/>

Продажа помещения свободн...
lytkarino.cian.ru/sale/commercial/268846669/

Свободное назначение, 102,8 м²

Московская область, Лыткарино, 3-й микрорайон, 3А квартал, 24. На карте
Новорязанское шоссе, 17 км от МКАД | Новогорьевское шоссе, 15 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Показать фото



7 фото

102,8 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

Охват населения | Арендные ставки рядом

11 500 000 Р за м²
111 868 Р за м²

+7 966 059-27-65

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

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

ID 18254572

Отчёт о привлекательности помещения и локации | Купить

Фотографии (7) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Помещение на 1 этаже с арендатором Wildberries (не франшиза) платят 133900 в месяц, что составляет 606 000 в год (коммунальные платежи 2500 в месяц,) окупаемость 7 лет. По всем вопросам в Ватсап, агентам прошу беспокоить только с реальными клиентами. 250-300 выдан в день, арендатор сидит уже 2.5 года.

Возможное назначение
Ещё: свободное назначение, арендный бизнес

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

Условия сделки

Цена	11 500 000 Р	Налог	УСН
Ставка	111 868 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Показать фото

Общая информация

Высота потолков	2,6 м
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	15

Московская область, Лыткарино, 3-й микрорайон, 3А квартал, 24
Новорязанское шоссе, 17 км от МКАД | Новогорьевское шоссе, 15 км от МКАД

<https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/268846669/>

15.2 Приложения №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.04.2023, поступившего на рассмотрение 11.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.04.2023г. № КУВИ-001/2023-85425874	
Кадастровый номер:	50:53:0020103:2575
Номер кадастрового квартала:	50:53:0020103
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 122-038-280/II; Инвентарный номер 38-280; Условный номер 50:53:02:00049:001:0004
Местоположение:	Московская область, г. Лыткарино, ул. Ухтомского, д. 25, пом. II
Площадь, м2:	166.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	часть нежилых помещений цокольного этажа жилого дома
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	11710366.59
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:53:0020103:169
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АЗАРОВА ЕЛЕНА ИВАНОВНА, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.ЛЫТКАРИНО

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.04.2023г. № КУВИ-001/2023-85425874	
Кадастровый номер:	50:53:0020103:2575

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Городской округ Лыткарино Московской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-01.53-3.2000-223.1 18.07.2000 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		23.11.2015 16:31:37
	номер государственной регистрации:		50-50/053-50/053/001/2015-2830/2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.11.2015 по 30.06.2040 с 23.11.2015 по 30.06.2040
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		общества с ограниченной ответственностью "Мобеко", ИНН: 5026009776, ОГРН: 1035004902965
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды недвижимого имущества, № 107/ДИ, выдан 01.07.2015, дата государственной регистрации: 23.11.2015, номер государственной регистрации: 50-50/053-50/053/001/2015-2830/1 Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №107/ДИ от 01.07.2015, № 7, выдан 30.09.2020 Дополнительное соглашение от 30.12.2020 №8 к Договору аренды недвижимого имущества, № 107/ДИ, выдан 01.07.2015, дата государственной регистрации: 28.06.2021, номер государственной регистрации: 50:53:0020103:2575-50/215/2021-6

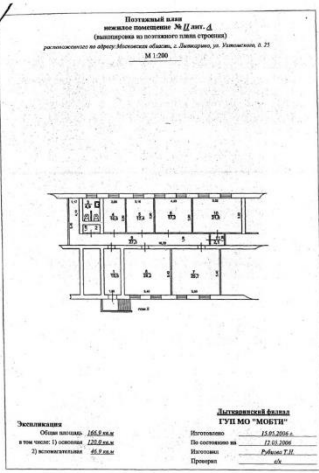
Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.04.2023г. № КУВИ-001/2023-85425874	
Кадастровый номер:	50:53:0020103:2575
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.04.2023г. № КУВИ-001/2023-85425874	
Кадастровый номер: 50:53:0020103:2575	Номер этажа (этажей): 0
	
Масштаб 1	

15.3 Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Форма № 51003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РР ГРУПП"
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"07" мая 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	5	7	7	4	6	4	3	5	6	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"13" мая 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный налоговый инспектор

Мочалкина Любовь Николаевна
Подпись, Фамилия, инициалы





серия 77 №017156537



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-008823/22

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-008823/22 от 20.09.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «PP Групп»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125130, г. Москва, ул. Нарвская, д.1А, корпус 4, квартира 67
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «25» октября 2022 г. по «24» октября 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №41720 от 29.05.2020г.

(подпись)

«20» сентября 2022г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407

Страхователь:

Общество с ограниченной ответственностью

«PP Групп»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись)

«20» сентября 2022г.

(Габжамилев Р.С.)



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26, стр.4

+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008669/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008669/22 от 16.06.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Габжамилев Руслан Сабитович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Болотниковская, д.36, корп.5, кв.119
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» июля 2022 г. по «14» июля 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки обязательства по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.

(Потапова Е.Ю.)
М.П.
«16» июня 2022г.

Страхователь:
Габжамилев Руслан Сабитович

(Габжамилев Р.С.)

«16» июня 2022г.

121170, г. Москва,
ул. Генерала Ермолова, д.2

(495) 226-63-39

finsudexpert@mail.ru
www.finsudexpert.ru



**СОЮЗ
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ**

2, Generala Yermolova Str.
Moscow, Russia, 121170

(495) 226-63-39

finsudexpert@mail.ru
www.finsudexpert.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 июня 2016 г.

№ 296

ВЫДАНО

**Габжамилу
Руслану Сабитовичу**

Паспорт: серия 75 02 № 863362 выдан: 19.11.2002 г.
ОВД Кунашакским РОВД Челябинской области

В ТОМ, ЧТО ОН ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ
**СОЮЗА
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ СУДЕБНЫХ
ЭКСПЕРТОВ**

Генеральный директор



А.В. Рогич

<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p> <p>РГУП</p>  <p><i>Удостоверение о повышении квалификации является документом установленного образца Российского государственного университета правосудия</i></p>	<p>УДОСТОВЕРЕНИЕ</p> <p>о повышении квалификации</p> <p>Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что</p> <p>Габжамиллов Руслан Сабитович</p> <p>с 11 октября 2019 г. по 12 октября 2019 г.</p> <p>прошел(а) обучение в</p> <p>Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования</p> <p>"Российский государственный университет правосудия"</p> <p>по дополнительной профессиональной программе</p> <p>«Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости»</p>
<p>Регистрационный номер 5882 с</p> <p>Дата выдачи: 12 октября 2019 года</p> <p>Москва</p>	<p>в объеме 16 часов</p> <div data-bbox="1069 448 1308 761">  <p>М.П.</p> </div> <p>Ректор В.В. Еришов</p> <p>Секретарь Н. В. Курбет</p>

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020787-1

« 04 » июня 20²¹ г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Габжамиллову Руслану Сабитовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июня 20²¹ г. № 202

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 20²⁴ г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., - Б - ТЗ № 484



013594 - KA1



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июня 2018 г.

Дата включения в реестр членов

№987

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ГАБЖАМИЛОВ РУСЛАН САБИТОВИЧ

г. Москва

Паспорт 75 02 №863362 выдан Кунашакским РОВД Челябинской области 19.11.2002 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»**



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства **07.03.2019 г.**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 15, тел. 8 (800) 333-87-38



Габжамиллов Р.С.

Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

13.03.2019 г. № 5295-В/2019

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Габжамиллова Руслана Сабитовича о том, что **Габжамиллов Руслан Сабитович** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «25» июня 2018 года за регистрационным номером 987.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.С. Толчина



<p style="text-align: center;">ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ</p> <p style="text-align: center;">Настоящий диплом свидетельствует о том, что Габжамиллов Руслан Сабитович образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» в период с 24 июня 2016 года по 02 декабря 2016 года освоил программу профессиональной переподготовки «Судебно-оценочная экспертиза».</p> <p style="text-align: center;">Аттестационная комиссия решением от 02 декабря 2016 года присваивает квалификацию «Судебный эксперт» Габжамиллову Руслану Сабитовичу и удостоверяет право на ведение профессиональной деятельности в области судебных оценочных экспертиз</p>	<p style="text-align: center;">180000147570</p> <p style="text-align: center;">Документ о квалификации</p> <p>Регистрационный номер ППСО185/2016</p> <p>Город Москва</p> <p>Года выдачи 2016</p> <div style="text-align: right;"> <p>Председатель аттестационной комиссии <i>Н.И. Кожухов</i> Е.Ю. Грачева Н.М. Япрыinceв</p> <p>Заместитель руководителя <i>С.А. Григорьев</i></p> </div>
--	--

Диплом является государственном документом
о профессиональной подготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 660-50

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III № 682405

Настоящий диплом выдан

Дуслану Рахитовичу

в том, что он(а) с "10" ноября 2004 г. по 10 мая 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) "Автомобильном институте
повышения квалификации и повышения квалификации кадров
и повышения квалификации работников аппарата и аппарата
по "морали" "Профессиональная этика и этика
объекта и "Прав" "Содержательный" "Внутренний аудит"
и "Оценка этичности предприятия" (Бизнес)

Государственная аттестационная комиссия решением от 20 мая 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) "Автомобильного
Дуслана Рахитовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере "Профессиональная
этика и этика объектов и прав собственности
внутрипредприятия" "Оценка этичности предприятия" (Бизнес)

Подпись председателя государственной
аттестационной комиссии

Город Москва

Регистр. № 660-50

Мин. Госплана 1996



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Габдулхамисову Руслану Сабитовичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 27 сентября 2008 г. по 29 сентября 2009 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ "Институт профессиональной оценки" (наименование образовательного учреждения (подразделения) образовательного профессионального образования)
по программе "Бухгалтерская деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Освоение дисциплины	42	
Экзамен по выбору	32	
Итоговой комплексной работе	4	5 (отлично)

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)



Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2009

МТО Госзнака. 1936.

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1056/2009

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400406425

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0317

Города

Москва

Дата выдачи

25 ноября 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

ГАБЖАМИЛОВ

Руслан Сабитович

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «Оценочная деятельность»

за время обучения сдана(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		хорошо
Всего	104	

Итоговая работа на тему: **Нет**



<h1 style="text-align: center;">КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ</h1> <p style="text-align: center;">О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА</p> <p style="text-align: center;">№ <u>000155-005</u></p>	
<p>Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан</p> <p style="text-align: center;">Табжамиллову Руслану Сабитовичу</p> <p style="text-align: center;"><small>(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в латинскими буквами)</small></p>	
<p>на основании протокола от « 30 » сентября 20 15 г. № 19</p>	
<p>результатов единого квалификационного экзамена, проведенного <u>Аккредитованным</u></p> <p style="text-align: center;"><small>(указывается полное наименование)</small></p>	
<p><u>образовательным частным учреждением высшего образования</u></p> <p style="text-align: center;"><small>(организация высшего образования, зарегистрированная на территории Российской Федерации)</small></p>	
<p>"Московский финансово-юридический университет МФЮА"</p> <p style="text-align: center;"><small>(в аккредитованной Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, в латинскими буквами)</small></p>	
<p>(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)</p> <p style="text-align: center;"><small>(в скобках указывается реквизиты свидетельства об аккредитации)</small></p>	
<p>на неограниченный срок.</p>	
<p>Председатель аттестационной комиссии</p>	<p> (подпись) Кочкарева Е. А. (расшифровка подписи)</p>
<p style="text-align: center;"></p>	
<p>Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹</p>	
<p>¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).</p>	

CERTIFICATE OF COURSE GRADUATE



Issued:

November 29, 2019
116200, Czech Republic,
Prague, Na Okraji 335/42
License №310001-116742004

Ruslan GABZHAMILOV

who was successfully completed the requirements of
Advanced Educational Course (12 hours)

Current problems of appraisal.

In Prague, Czech Republic on November 29, 2019



Ing. Jindřich KRATĚNA, CSc.
Czech Chamber of Forensic Experts



Supported by EuroExpert

EXPERTS
ASN
CONSULTANS

Dr. Sergey ZAKHAROV, Director
ASN Experts & Consultants



Ing. Vladimír VÁCHA
Director of the Institute of
forensic expertise FSV ČVUT

DIPLOMA of

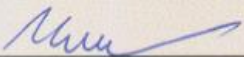


Issued:
November 29, 2019
Prague, Czech Republic

Ruslan GABZHAMILOV

A PARTICIPANT of
the 17th International Conference
«CONSTRUCTION and REAL ESTATE:
EXPERTISE and APPRAISAL»
and International Symposium





by Czech Chamber of Forensic Experts

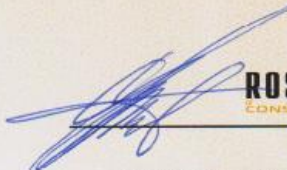


Supported by EuroExpert




by ASN Experts Group




by Russian Chamber
of Construction Expert Witnesses